Der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät

der Johann Wolfgang Goethe-Universität

Frankfurt a. M.

vorgelegt von

Diplom-Kaufmann

Ernst Pieroh

Beuthen/Oberschles.

1939

Dissertations-Verlag G. H. Nolte Düsseldorf

1. Gutachter: Prof. Dr. Henzler

2. Gutachter: Prof. Dr. Kalveram

Tag der mündlichen Prüfung: 29. Juni 1937

Gewidmet

dem Andenken meines Vaters

und meiner Mutter.

Vorwort.

Die Bedeutung der Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die sozialpolitischen Ziele des nationalsozialistischen Staates hat diese Unternehmen stark in den Vordergrund des Interesses gestellt. Unter ihnen spielen die gemeinnützigen Baugenossenschaften zahlenmäßig die größte Rolle. Für diese hat der Gesetzgeber auch zunächst im Anschluß an die Neuordnung und Erweiterung des Genossenschaftsgesetzes besondere Bilanzierungsvorschriften durch Aufstellung eines gesetzlichen Formblattes für die Veröffentlichung ihres Jahresabschlusses erlassen. Die Jahresabschlüsse an Hand dieses Formblattes, dessen grundlegende Gliederung später auch auf die in der Form der Aktiengesellschaft und Gesellschaft mit beschränkter Haftung betriebenen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen übertragen wurde, bilden jetzt eine einheitliche Unterlage für die gesetzlichen Prüfungen aller gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Die Durchführung dieser Prüfung, die in den Händen der im Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften- und gesellschaften) e. V. zusammengeschlossenen 12 Prüfungsverbände liegt, soll im Interesse aller Beteiligten eine wirtschaftlich gesunde Entwicklung und die Wahrung des gemeinnützigen Charakters dieser Wohnungsunternehmen überwachen und sichern [1]).

Die vorliegende Arbeit soll in erster Linie die Form und den Inhalt der in Verbindung mit den Prüfungsverbänden geschaffenen gesetzlichen Bestimmungen für den Jahresabschluß von Baugenossenschaften herausstellen. Dabei muß auf die einheitliche und sinngemäße Auslegung der gegebenen Rechtsnormen besonderer Wert gelegt werden, da die Kenntnis der Auslegung die Voraussetzung für ein schnelles Wirksamwerden der beabsichtigten Kontrolle schafft. Gleichzeitig sollen dabei die Tatsachen Beachtung finden, die sich aus der Eigenart der in Betracht gezogenen Baugenossenschaften als Wohnungsunternehmen und als Genossenschaften ergeben und für die Beurteilung maßgebend sind.

Vor allem ist es die der Genossenschaft als solcher zugrunde liegende Idee, die dabei herausgestellt werden muß. Es handelt sich bei diesen Unternehmungen um absolut freiwillig gebildete Gemeinschaften von Personen, die sich zur Zusammenarbeit, zu einer Arbeitsgemeinschaft zu-

---

1) Auf Grund einer Verordnung des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers vom 28. Febr. 1938 wurde eine Umbildung des Hauptverbandes vorgenommen und der Name der Dachorganisation in „Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V.“ umgeändert.

sammengefunden haben, um sich ein Heim oder eine Heimstätte zu schaffen, die sie allein, jeder für sich, nie erreichen könnten. Praktisch findet dieses Verhältnis bei den Baugenossenschaften in der Regel seinen Ausdruck in einer starken regionalen Begrenzung ihres Tätigkeitsgebietes, wodurch anderseits auch der betriebliche Umfang dieser Unternehmungen meist gering bleibt. Dieses räumlich nahe Zusammensein der einzelnen Genossen und die der Genossenschaft zugrunde liegende Gemeinschaftsidee verpflichtet ihre Mitglieder auch dann zu persönlicher Einsatzbereitschaft, wenn einmal ungünstige, gefahrvolle Entwicklungsverhältnisse einen Rückzug des Einsatzes vorteilhafter erscheinen lassen. Die Geschichte der Baugenossenschaftsbewegung zeigt, daß gerade bei ihnen der Gedanke des genossenschaftlichen Zusammenhaltes immer sehr stark war.

Diese Tatsachen aber müssen bis zu einem gewissen Grade auch bei einer rein wirtschaftlichen Betrachtung des Jahresabschlusses einer Baugenossenschaft berücksichtigt werden, da sie — und manchmal nicht zum geringen Teil — dessen Ergebnis beeinflußt haben.

Die Arbeit soll nun die Unterlagen aufzeigen, durch welche die am Schluß der Arbeit angedeutete Auswertung des Jahresabschlusses einwandfrei ermöglicht wird. Die Behandlung des Themas mußte zwangsläufig in enger Anlehnung an die gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Aus diesem Grunde stimmen in dem zweiten Teil der Arbeit die einzelnen Punkte der Gliederung mit den Bezeichnungen des gesetzlichen Formblattes überein.

Einleitung.

Aufgaben, Leistungen und Verpflichtungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Die Tatsache eines katastrophalen Wohnungselends in den Städten und teilweise auch auf dem Lande und ein ständig wachsender Fehlbedarf an Wohnungen [2]) mußten die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens — allein schon im Interesse einer aktiven Bevölkerungspolitik — zu einer der wichtigsten Aufgaben im Aufbauprogramm des nationalsozialistischen Staates werden lassen. Die Schaffung eines gesunden,

2) Eine Untersuchung des Institutes für Konjunkturforschung über die Aufgaben des Wohnungswesens kommt zu folgenden Feststellungen: Der „kaufkräftige" Wohnungsfehlbedarf beträgt z. Zt. 750 000 Wohneinheiten. Der sonstige Fehlbedarf beträgt 550 000 Wohnungen. Der Zuwachs an wohnungsbedürftigen Haushaltungen beträgt bis 1960 2 Mill. Zusammen 3⅓ Mill. Wohneinheiten. Unter der Voraussetzung, daß der kaufkräftige Fehlbedarf bis 1940, der sonstige bis 1945 abgedeckt werden soll, müßten bis 1940 jährl. 188 000 und alsdann bis 1945 jährlich noch 110 000 Wohnungen errichtet werden. Dazu kommt der Wohnungsbedarf der zuwachsend. Haushaltungen, so daß sich etwa für die Jahre 1936—1940 ein jährl. Baubedarf von 387 000 und von 1940—45 ein solcher von 198 000 Wohnungen ergibt. — Fey, Leistungen und Aufgaben im deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau S. 48.

möglichst eigenen Heimes für alle arbeitenden Volksgenossen ist als Teilgebiet der Arbeit des Nationalsozialismus anerkannt worden[3]). Ist doch das Vorhandensein einer gesunden Wohnung eine der wichtigsten Voraussetzungen zur Gründung und Entwicklung einer Familie, der Urzelle der Volksgemeinschaft und des Staates.

Als Träger der mit diesen großen Aufgaben verbundenen Arbeiten sind in erster Linie die Organisationen der NSDAP, der Arbeitsfront, die „Heimstätten" (provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaften) und die Genossenschaften bestimmt[4]), denen zur Durchführung des Siedlungs- und Wohnungsbauprogrammes finanzielle Mittel und wirtschaftliche Erleichterungen gewährt werden.

Dadurch, daß auch den gemeinnützigen Baugenossenschaften die Durchführung des Wohnungsbauprogrammes übertragen wurde, hat auch der nationalsozialistische Staat gegenüber manchen Angriffen die großen Verdienste dieser Genossenschaften um die Förderung des Wohnungswesens anerkannt.

Die Entwicklung und die Tätigkeit dieser gemeinnützigen Baugenossenschaften ist von dem Gedanken der Selbsthilfe getragen. Die von der Wohnungsnot betroffenen, fast ausschließlich minderbemittelten Bevölkerungsschichten stellen ihr geringes und vielfach in langjähriger Arbeit erworbenes Vermögen in den Dienst der Genossenschaft[5]), die nach Maßgabe ihrer Leistungskraft die Erstellung des von ihren Mitgliedern ersehnten Wohnraumes durchführt. Dieser opferbereite Einsatz auch der geringsten finanziellen Mittel von Seiten der Genossen ist die Voraussetzung für eine wirkungsvolle Förderung ihrer Bestrebungen. „Die Genossenschaft ist kein Wohlfahrtsinstitut, sondern eine Gemeinschaft aufbauwilliger Kräfte, die dabei alle ihnen zur Verfügung stehenden Mittel zur Erreichung höherer Wohnkultur einsetzen"[6])[7]). Aus den gleichen Gesichtspunkten heraus muß jeder Genosse mit seinem eigenen Vermögen bis zu einer bestimmten Summe für die von der Genossenschaft aufgenommenen Verpflichtungen haften[8]).

Durch viele Schwierigkeiten haben sich die Baugenossenschaften seit dem letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts bis in die Gegenwart hindurchgerungen. Sie konnten nach dem Kriege und sogar nach der schweren

---

3) Erlaß des Reichskanzlers vom 29. 3. 35 im Deutschen Reichsanzeiger und Preußisch. Staatsanzeiger Nr. 229.

4) Feder, Die Aufgaben des Deutschen Siedlungswerkes" BVK. 1935, S. 65.

5) Nach § 2 der Mustersatzung für gemn. Baugen. muß jeder Genosse mindestens einen Geschäftsanteil in Höhe von RM. 300 (im Sonderfall 200) übernehmen. — Koenen-Gertner, Kommentar z. Mustersatzung.

6) Dauser, vor dem Verband sächsischer Wohnungsuntern. Sächsisches Wohnungsblatt 1936 S. 16.

7) Dötsch, Wesen und Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. S. 20.

8) Die Höhe der Haftsumme darf nicht geringer sein, als die Höhe des übernommenen Geschäftsanteils. Koenen-Gertner, a.a.O. S. 52.

Prüfung der Inflation, soweit sie sich in diesen Zeiten tatsächlich nur im Rahmen ihrer gemeinnützigen Bestrebungen betätigt hatten, ohne besondere Ausfälle einen gewaltigen Aufschwung nehmen. Die drohende Gefahr einer mißbräuchlichen Ausnutzung und Diskreditierung des Gedankens der Gemeinnützigkeit wurde durch den Erlaß der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. XII. 1930 abgewendet. Die auf Grund dieser Verordnung als gemeinnützig anerkannten Baugenossenschaften und Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform erfuhren zur besseren Erreichung ihrer Ziele in noch stärkerem Maße den Schutz und die Unterstützung des Staates und der kommunalen Organe. Die Unterstützung lag hauptsächlich in der Gewährung von steuerlichen Vergünstigungen, Erlaß von Gebühren und in der Bereitstellung von vorteilhaftem Bauland und Krediten aus dem Vermögen und den Steuereinnahmen des Staates und der Gemeinden. Doch konnten diese Wohnungsunternehmen die immer größer werdende Wohnungsnot mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln nicht im entferntesten eindämmen.

Diese Feststellung gilt auch noch für die Gegenwart. Ohne die ganz umfassenden Maßnahmen, die der Staat bereits zur Förderung des Wohnungsbaues ergriffen hat, könnten keine nachhaltigen Erfolge bei der Beseitigung der Wohnungsnot erzielt werden. Trotzdem aber darf man den Umfang und die Leistungen der deutschen Baugenossenschaftsbewegung nicht unterschätzen. Für die Teilnahme an der Durchführung des „Deutschen Siedlungswerkes“ konnten sich mehr als 3000 gemeinnützige Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellen. Von diesen haben allein 2577 die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Diese Wohnungsunternehmen haben bis jetzt rund 820 000 den zeitbedingten Anschauungen nach gute und gesunde Wohnungen geschaffen. Das von ihnen verwaltete Volksvermögen beträgt etwa 7 Milliarden Reichsmark[9])[10]).

Aus dieser Stellung der gemeinnützigen Baugenossenschaften als Träger staatlicher Aufgaben mit materieller und ideeller staatlicher Unterstützung und weiterhin als Verwalter von Volksvermögen aus Bevölkerungsschichten, die wegen ihrer Zusammensetzung, sittlichen Haltung und Lebensauffassung für die innerpolitische Erstarkung des deutschen Volkes und der Nation von größter Bedeutung sind, ergeben sich für diese Wohnungsunternehmen auch eine Reihe von wichtigen Verpflichtungen. Einmal die unbedingte Erfüllung der in die Tätigkeit dieser Unternehmen gesetzten Erwartungen unter Ausschluß jeglicher persönlicher und erwerbswirtschaftlicher Interessen. In zweiter Linie, jedoch mit dem Angeführten im engsten

---

9) Dötsch, Aufgaben der deutschen Baugenossenschaften. Z.f.Ww. Bln. 1935 S. 28.

10) Am 31. Dez. 1934 erfaßt der Hauptverband 3129 Wohnungsunternehmen. Davon waren: 2616 eGmbH., 377 GmbH., 85 AG., 8 e.V. und 1 Stiftung. Das Betriebskapital dieser Unternehmen betrug RM. 6543 Mlrd., die erstellten Wohneinheiten 896 298. BBK. 1936 S. 222.

Zusammenhang, ergibt sich die Pflicht, jederzeit mit allen Kräften für eine rationelle Verwendung und Verwaltung der in der Genossenschaft und anderen Wohnungsunternehmen zusammengefaßten Vermögenswerte Sorge zu tragen. Die Frage, in welchem Maße die Genossenschaften diesen beiden grundlegenden Verpflichtungen gerecht werden, muß den Staat wie auch die an der Genossenschaft unmittelbar und mittelbar beteiligten Volkskreise gleichermaßen interessieren.

Erster Teil.

Die gesetzlichen Bestimmungen für die formelle und materielle Ausgestaltung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

I. Grundsätzliches.

Den wichtigsten Maßstab für die wirtschaftlich zweckmäßige und zielbewußte Verwendung und Verwaltung des Vermögens der Baugenossenschaften kann und muß deren Rechnungslegung liefern. Sie gliedert sich innerhalb der Unternehmung in eine Reihe von Teilgebieten: Buchhaltung, Kalkulation, Wirtschaftsplanrechnung und Statistik. Von diesen ist die Buchhaltung für die Beurteilung der Leistungen der Genossenschaft von der weitaus größten Bedeutung, da in ihr die fortlaufende Entwicklung und Verwendung der einzelnen Vermögenswerte zahlenmäßig zum Ausdruck kommt. Alljährlich werden diese Zahlenreihen der Buchhaltung in einem Abschluß zusammengefaßt, der bei geeigneter Ausgestaltung vor allem einen Überblick über die in der Unternehmung vorhandenen Vermögenswerte und ihre Verwendung verschafft und damit gleichzeitig eine wirksame Kontrolle der Vermögensverwaltung und der Geschäftsführung der Genossenschaft ermöglicht. Dieser Jahresabschluß wird allen Interessenten an der Entwicklung der Genossenschaft, den vom Staate zur Prüfung beauftragten Verbänden, dem Aufsichtsrat und schließlich auch der breiten Öffentlichkeit zur Einsichtnahme und Kritik vorgelegt.

Es ist aus den bereits angeführten gemeinwirtschaftlichen Gründen verständlich, daß der Gesetzgeber an die Ausgestaltung des zusammenfassenden Jahresabschlusses besonders hohe Anforderungen hinsichtlich seiner Klarheit und offenen Darlegung der Verhältnisse stellen mußte. Die grundlegende formale Voraussetzung dafür konnte nur eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten klare und ausführliche Gliederung dieses Abschlusses sein, in dem alle für das Erkennen der wirtschaftlichen Lage einer Baugenossenschaft wesentlichen Angaben aus der Rechnungslegung enthalten sein mußten. In einer derartigen Zusammenstellung mußten weiterhin von Anfang an grundlegende

Zweifelsfragen hinsichtlich der textlichen Bezeichnung einzelner Posten und deren Inhalt nach Möglichkeit ausgeschaltet werden. Die einzelnen Positionen und Teile des Jahresabschlusses hatten alle möglichen Erscheinungsformen der Vermögenswerte dieser Genossenschaften zu erfassen, ohne daß durch deren Vielheit die Übersichtlichkeit der zusammenfassenden Darstellung gestört würde. Dabei kam es auch darauf an, daß sich die notwendigen Angaben eindeutig und zwangsläufig aus der Buchhaltung ergaben. Bei der bis zur gesetzlichen Neuregelung des Jahresabschlusses von gemeinnützigen Baugenossenschaften bestehenden Rechnungsführung war das als notwendig anzusehende unmittelbare Aufeinanderfolgen von Buchungsreihen und Jahresabschluß noch nicht erreicht. Die neuen Vorschriften für den Abschluß sollten sich hier mit ihren gesetzlich bestimmten Mindestforderungen gleichzeitig anregend und richtunggebend für eine vorteilhaftere Ausgestaltung der Rechnungslegung an sich auswirken. An Hand eines Musters für den Jahresabschluß konnten nun auch weniger betriebswirtschaftlich geschulte und erfahrene Baugenossenschaftsleiter zu einer einwandfreien Gliederung und Führung ihrer Buchhaltung gelangen, die damit gleichzeitig den Grundsätzen ordnungsgemäßer kaufmännischer Buchführung entsprechen mußte [11]).

Die auf einheitlicher Grundlage mit der gleichen Zielsetzung gewonnenen Ergebnisse der Jahresabschlüsse sollten weiterhin den neugeschaffenen gesetzlichen Prüfungsorganen die Möglichkeit geben, die in den Abschlüssen enthaltenen Angaben Vergleichen zu unterziehen, mit deren Hilfe es unter Umständen möglich würde, für den wirtschaftlich günstigsten Aufbau einer gemeinnützigen Baugenossenschaft Richt- und Vergleichszahlen zu finden. Zu diesem Zweck aber mußten die Zahlenangaben sehr eingehend unter Berücksichtigung der ihnen zugrunde liegenden Vermögensteile gegliedert sein, um eine der Eigenart der Wohnungsunternehmen am weitesten angepaßte Gruppierung der inhaltlich feststehenden Werte zu ermöglichen.

Die Tatsache, daß auch ein einwandfrei aufgestellter Jahresabschluß in der Regel noch Unklarheiten und Zweifelsfragen hinsichtlich der Vermögenslage der Genossenschaft bestehen lassen kann, ließ außerdem die Aufstellung eines besonderen Geschäftsberichtes notwendig werden. Dieser Bericht sollte den Jahresabschluß in der Weise ergänzen, daß sich die Interessenten ein klares Bild über die Wirtschaftslage der Genossenschaft machen können.

Ähnliche Gesichtspunkte waren bereits für die Neuordnung der Abschlußbestimmungen für Aktiengesellschaften in der Verordnung vom 19. X. 1931 (RGBl. I. S. 439) maßgebend gewesen. Diese Neuordnung wurde unter sachgemäßer Anpassung an die wirtschaftlichen Verhältnisse von Genossenschaften auf diese im Jahre 1933 übertragen.

---

11) Bodien, Jahresabschlußformular und Kontenplan, BBK. 1936, S. 985.

II. Überblick.

Das Gesetzeswerk, in dem die Forderungen für die Ausgestaltung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes von Baugenossenschaften festgelegt sind, ist die im Jahre 1933 zur Erweiterung des Genossenschaftsgesetzes aus dem Jahre 1889 erlassene „Verordnung über die Bilanzierung von Genossenschaften" vom 30. V. 1933 (RGBl. I. S. 317). Die in dieser Verordnung enthaltenen Vorschriften für die Aufstellung des Jahresabschlusses und Geschäftsberichtes hatten sich zum größten Teil bereits bei der Bilanzierung von Aktiengesellschaften bewährt. Der Gesetzgeber war sich jedoch dessen bewußt, daß bei der Vielseitigkeit der genossenschaftlichen Betätigungsgebiete sich diese Bestimmungen nicht immer gleich vorteilhaft anwenden lassen würden. Um nun die Möglichkeit zu haben, den aus der Praxis heraus entstehenden Formen des Jahresabschlusses von besonderen Zweigen des Genossenschaftswesens gesetzliche Geltung zu verschaffen, hatte der Gesetzgeber den Reichsjustizminister ermächtigt, für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, — d. h. nach § 33 II Gen.Ges. für den Jahresabschluß —, einzelner Genossenschaftsarten durch Entwicklung eines ihren besonderen Verhältnissen angepaßten Formblattes, Sondervorschriften zu erlassen [12]). Auf Grund dieser Ermächtigung hat der Reichsjustizminister die „Verordnung über die Bilanzierung von gemeinnützigen Baugenossenschaften und Bausparkassen, die in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft betrieben werden" vom 7. X. 1933 (RGBl. I. S. 622) erlassen. Das in dieser Verordnung enthaltene Abschlußformblatt bildet die Grundlage für die vorliegende Arbeit.

Welche Baugenossenschaften im einzelnen als gemeinnützig anzusprechen sind, wird nach den Bestimmungen der genannten Verordnung auf Grund der „Gemeinnützigkeitsverordnung" aus dem Jahre 1930 (RGBl. I. S. 593) festgestellt.

Falls diese Gesetze über einzelne Fragen des Jahresabschlusses und der Rechnungsauslegung keine Auskunft geben, sind die Vorschriften des Handelsgesetzbuches ergänzend heranzuziehen, da nach § 17 II Gen.Ges. die Genossenschaften als Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches anzusehen sind.

Es ist selbstverständlich, daß bei einer grundsätzlichen, wenn auch eingehenden Regelung der formellen und materiellen Fragen des Jahresabschlusses von Genossenschaften nicht gleichzeitig alle besonderen Not-

12) Aus den gleichen Erwägungen heraus hatte im Jahre 1906 der damalige „Allgemeine Verband der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften" über den Rahmen des damaligen Genossenschaftsgesetzes hinausgehend den Baugenossenschaften des Verbandes für die Bilanzaufstellung ein besonderes Schema empfohlen. Die in jenem Schema aufgestellten Forderungen haben zum großen Teil durch die Neuregelung des Jahres 1933 Gesetzeskraft erhalten. Mitteilungen über den 47. Allgemeinen Genossenschaftstag in Cassel 1906, S. 274.

wendigkeiten berücksichtigt werden konnten, die sich etwa aus vorübergehenden wirtschaftlichen Notzeiten hätten ergeben können. Vielmehr war bei Eintritt solcher Verhältnisse der Gesetzgeber gezwungen, Sonderbestimmungen zu erlassen, die der jeweiligen wirtschaftlichen Lage besser gerecht werden konnten, als die generellen Bestimmungen im ursprünglichen Gesetzestext. Aus diesem Grunde bestehen neben dem Gesetz eine Reihe von Verordnungen, die sich zum Teil noch vor der Neuordnung mit den Fragen der Bilanzierung einzelner Teile des Jahresabschlusses befassen. Trotzdem deren Gültigkeit meist auf bestimmte Zeit beschränkt war, kann man deren Auswirkungen zum Teil noch in der Gegenwart verfolgen.

Soweit die gesetzlichen Bestimmungen noch Raum lassen für eine verschiedene Auffassung der einen oder anderen Bilanzierungsfrage, kommen nach § 33 b I. Gen.Ges. „die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung zur Anwendung." An dieser Bestimmung müssen sich alle Maßnahmen innerhalb der Rechnungslegung der Genossenschaft orientieren. Was im einzelnen darunter zu verstehen ist, dafür sind neben den vorhandenen gesetzlichen Kommentaren und Entscheidungen in erster Linie die Maßnahmen ausschlaggebend, die in der Praxis der Anschauung und dem Empfinden ordentlicher und ehrenwerter Kaufleute entsprechen [13]).

III. Die formelle Gliederung.

In dem Genossenschaftsgesetz wird zunächst die formelle Gliederung des Jahresabschlusses allgemein geregelt. So verlangt § 33 Gen.Ges. neben der Verpflichtung zur Buchführung, über deren Umfang im Handelsgesetzbuch die §§ 38 ff. Auskunft geben, vom Vorstand einer Genossenschaft nach Ablauf eines Geschäftsjahres die Aufstellung einer Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung. Diese beiden Teile bezeichnet der Gesetzgeber als den Jahresabschluß, der allgemein veröffentlicht werden muß. Gleichzeitig damit ist ein besonderer Bericht über die Mitgliederbewegung zu veröffentlichen, in dem die Zahl der im Laufe des Jahres neu eingetretenen und ausgeschiedenen Mitglieder und der Mitgliederbestand bekanntzugeben sind. Dieser Mitgliederbericht, dessen Inhalt sich auch mit der durch die Mitgliederbewegung verursachten Kapitalbewegung befaßt, stellt sozusagen einen Auszug aus dem Geschäftsbericht dar, der vom Vorstand der Genossenschaft gesondert aufgestellt werden muß. Der Geschäftsbericht ist nur dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung, d. h. dem am stärksten an der Entwicklung der Genossenschaft interessierten Teil der Öffentlichkeit vorzulegen, während der Jahresabschluß mit dem Bericht über die Mitgliederbewegung allgemein zu veröffentlichen ist. Aus diesen

13) Haft, Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung von Anlagegegenständen. S. 6.

gesetzlichen Bestimmungen ergibt sich auch die Gliederung dieser Arbeit, deren beide Hauptteile den Jahresabschluß einschließlich des Mitgliederberichtes und den Geschäftsbericht behandeln.

Die weiteren Vorschriften, die im einzelnen die formelle Ausgestaltung der Bilanz von Baugenossenschaften regeln, sind in dem Artikel 1 §§ 1—3 der erwähnten Verordnung über die Bilanzierung von gemeinnützigen Baugenossenschaften enthalten [14]). Die darin festgelegten Formen treten an die Stelle der §§ 33 d 1, 4 und 33 f Abs. 1 des Gen.Ges. in der Fassung vom 30. V. 33 und sind die Mindestvorschriften für die formelle Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Baugenossenschaften.

Die in diesem Formblatt festgelegte Reihenfolge der einzelnen Bilanzpositionen ist unbedingt einzuhalten. Ihre Anzahl kann erweitert werden, wenn dafür im Interesse einer einwandfreien Bilanzierung ein dringendes Bedürfnis entsteht. Anderseits können auch einzelne Positionen bei der Veröffentlichung fortgelassen werden, wenn die Genossenschaft keine entsprechenden Vermögensformen besitzt. Die gesetzlich vorgeschriebene Gliederung ist unter allen Umständen anzustreben und dann auch beizubehalten. Die für den Jahresabschluß von Aktiengesellschaften aufgestellte Forderung, daß von der einmal gewählten Gliederung nicht ohne zwingenden Grund, der im Geschäftsbericht anzugeben ist, abgewichen werden darf, muß auch für die Genossenschaften gelten [15]).

Das gesetzliche Formblatt ist auch die Grundlage für den in der Anlage beigefügten, vom Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen herausgegebenen Vordruck für den Jahresabschluß von gemeinnützigen Baugenossenschaften. Dieses Formular, das als Anlage zu dem Geschäftsbericht gedacht ist, geht zum Teil in seiner Gliederung über die Forderungen des Gesetzgebers hinaus, um für eine kritische Untersuchung der Genossenschaft einen noch tieferen Einblick in die Unternehmung zu vermitteln. Da in den folgenden Ausführungen noch mehrfach auf dieses Formblatt zurückgegriffen werden muß, erübrigt sich in diesem Zusammenhang eine Erörterung desselben.

Diese Bestimmungen über die formelle Ausgestaltung des Jahresabschlusses gelten, wie Artikel 1 der Verordnung ausdrücklich hervorhebt, „für Genossenschaften, die ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne der §§ 1, 4, 31 der Gemeinnützigkeitsverordnung von 1. Dez. 1930 (RGBl. I. S. 593) sind". In dieser Verordnung, dem 7. Teil, Wohnungswirtschaft, Kapitel III, Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, der am 1. Dez. 1930 vom Reichspräsidenten erlassenen ersten „Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen" (RGBl. I. S. 517) sind in den §§ 2—15 die Tatsachen festgelegt, bei deren Vorhandensein ein Woh-

14) s. S. 7 dieser Arbeit.
15) Klausing, Reform des Aktienrechtes S. 102 und 106.

nungsunternhemen als gemeinnützig anerkannt werden kann. Die Anerkennungsbehörde ist die oberste Landesbehörde.

Für die Anerkennung ist zunächst ausschlaggebend das Vorhandensein einer juristischen Person (§ 2 d. VO.), deren Kapitalbasis trotz einer gewissen räumlichen Beschränkung des Geschäftsbezirkes, besonders bei Genossenschaften, eine dem Umfang des Unternehmens entsprechende Mindestgröße haben muß. (§ 3 d. VO.). Der von dem Unternehmen betreute Personenkreis darf nicht auf bestimmte Personen beschränkt sein (§ 5 d. VO.). Das Unternehmen darf sich, wie § 6 als gemeinnützigen Zweck besonders hervorhebt, „satzungsgemäß und tatsächlich nur mit dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen in eigenem Namen befassen." In einem Runderlaß des Reichs- und preußischen Arbeitsministeriums vom 28. XI. 1935 ist diese Bestimmung dahingehend erweitert worden, daß auch die Kleinsiedlungsbauten als gemeinnütziger Zweck im Sinne des Gesetzes anzusehen sind[16]). Die Satzungen müssen Bestimmungen enthalten, die das Zustandekommen von gewinnbringenden Erwerbsgeschäften ausschließen (§ 4 d. VO.). Aus dieser Verpflichtung ergibt sich die Notwendigkeit zu einer Beschränkung der Preise für die Überlassung von Wohnungen auf eine angemessene Höhe (§ 7) und die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Dividendenverteilung in Höhe von 5% der Kapitalseinlage der Mitglieder (§ 9). Weitere Voraussetzungen sind eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Geschäftsführung (§§ 12 u. 13). Zur Kontrolle dieser Tatsachen muß das Unternehmen einem Revisionsverband angeschlossen sein, dem gemäß § 57 Gen.Ges. das Recht zur Bestellung eines Revisors verliehen worden ist (§ 14). Eine Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgt nur, wenn alle diese Tatsachen vorliegen und „das Wohnungsunternehmen einem Bedürfnis entspricht" (§ 15). Darüber hinaus sind nach § 28 der Verordnung alle Unternehmen als gemeinnützig anerkannt, an denen das Reich oder die Länder maßgebend beteiligt sind und die mit Zustimmung der Reichsregierung als Organe der staatlichen Wohnungsbaupolitik für den Umfang des Reichsgebietes anerkannt worden sind. Doch müssen auch sie sich an die Bestimmungen der §§ 2—15 GemeinnützigkeitsVO. halten, bzw. sich bei Nichteinhalten einer dieser Forderungen einer Nachprüfung unterziehen[17]).

Durch diese eingehenden Bestimmungen, die durch eine Reihe von Ausführungsverordnungen ergänzt und den veränderten politischen und wirtschaftlichen Verhältnissen angepaßt worden sind[18]), wollte man ver-

16) zitiert in Z.f.Ww. Bln. 1935 S. 466.

17) Es ist hier vor allem an die „Heimstätten" Provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaften gedacht.

18) Ausführungs- und Durchführungsverordnungen zur Sicherung und Anerkennung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen:
20. 3. 31 (RGBl. I. S. 73) 14. 7. 33 (RGBl. I. S. 484),
22. 8. 31 (RGBl. I. S. 463) 2. 2. 34 (RGBl. I. S. 89),
11. 2. 33 (RGBl. I. S. 70) 26. 3. 34 (RGBl. I. S.246).

hindern, daß erwerbswirtschaftliche Unternehmen unter dem Titel der Gemeinnützigkeit Teile der für die staatliche Wohnungsbaupolitik bereitgestellten Mittel für ihre Zwecke mit Beschlag belegen konnten. Weiterhin aber geben diese Bestimmungen durch die Abgrenzung des Begriffes der Gemeinnützigkeit Richtlinien für die Festlegung und Beurteilung des materiellen Inhaltes der Jahresabschlüsse von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

IV. Der materielle Inhalt.

Die Grundsätze für die materielle Ausgestaltung des Jahresabschlusses sind für alle Genossenschaften einheitlich durch die §§ 33 a, b, c Gen.Ges. festgelegt. Durch diese Bestimmungen wollte der Gesetzgeber nach Möglichkeit die sich ergebenden Zweifelsfragen über die Bewertung und den Inhalt der einzelnen Teile des Jahresabschlusses ausschalten.

Zunächst weist jedoch § 33 b Gen.Ges. nochmals auf die allgemeinen Vorschriften des Abschnittes IV, §§ 38 ff. des Handelsgesetzbuches hin, in denen die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung von Kaufleuten geregelt sind. Danach hat der Kaufmann seine sämtlichen Vermögensgegenstände und Schulden mit dem für den Zeitpunkt der Bilanz maßgebenden Wert anzugeben und so klar und übersichtlich darzustellen, daß den Beteiligten ein möglichst sicherer Einblick in die Lage der Unternehmung gewährt wird. (§ 33 b II. Gen.Ges.) Hinsichtlich der Klarheit der Darstellung gelten die bereits angeführten Bestimmungen über die formelle Gestaltung des Jahresabschlusses von Baugenossenschaften.

Die Bewertung der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wird in § 33 c Gen.Ges. zwingend und abschließend geregelt. Die Forderungen dieses Paragraphen so wie auch die des vorerwähnten gleichen vollkommen denen der §§ 260 b und 261 HGB. über die Bilanzierung von Aktiengesellschaften auf Grund der Aktienrechtsnovelle vom 19. IX. 1931 (RGBl. I. S. 439). In dem neuen Aktiengesetz vom 30. I. 1937 (RGBl. I. S. 107) sind die gleichen Vorschriften in dem § 133 festgelegt worden, so daß die Bestimmungen des § 33 c Gen.Ges. inhaltlich auch mit denen für die Bewertung nach dem neuen Aktiengesetz übereinstimmen. Da der Inhalt dieser Paragraphen allgemein bekannt ist und die für die Baugenossenschaften sich ergebenden praktischen Folgerungen bei der Besprechung der Bilanz erörtert werden sollen, erübrigt sich in diesem Zusammenhang eine Auseinandersetzung mit deren Inhalt.

Auf die materielle Ausgestaltung der Bilanz hatte neben den angeführten Gesetzesbestimmungen auch das Statut der Genossenschaft einen weitgehenden Einfluß. Es mußte nach § 7, (3 u. 4) Gen.Ges. feststellen, nach welchen Grundsätzen die Bilanz aufgestellt und geprüft werden soll und nach welchen Gesichtspunkten die Bildung eines Reservefonds vor sich zu gehen hat. Nachdem jetzt für die Aufstellung und Prüfung der Bilanz

gesetzliche Vorschriften bestehen, sind lediglich die Bestimmungen für die Bildung des Reservefonds noch maßgebend. Die Bedeutung der Reserven für die Finanzierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften kennzeichnet die Wichtigkeit dieser statutarischen Bestimmung.

Über den Inhalt des Geschäftsberichtes sagt § 33 a, daß der Vermögensstand und die Verhältnisse der Genossenschaft darin erläutert werden sollen. Dabei muß auf wesentliche Abweichungen des Jahresabschlusses gegenüber dem des zurückliegenden Jahres hingewiesen werden.

V. Sondervorschriften.

Wie schon betont, war der Gesetzgeber mehrfach durch die Auswirkungen besonderer wirtschaftlicher Verhältnisse gezwungen, zur Vermeidung unbilliger Härten für die Bilanzierung einzelner Vermögensteile der Unternehmungen besondere Verordnungen zu erlassen. Da die Auswirkungen dieser Sonderbestimmungen zum Teil noch in den Jahresabschlüssen zum Ausdruck kommen, müssen diese Verordnungen in diesem Zusammenhang erwähnt werden.

Als solche, gerade für die Baugenossenschaften sehr wichtige Bestimmung kommt das „Gesetz über die Aufwertung von Hypotheken und anderen Ansprüchen, Aufwertungsgesetz“, vom 16. VII. 1925 (RGBl. I. S. 117) in Betracht. Auf Grund des § 4 dieses Gesetzes mußten Hypotheken, die nach den Bestimmungen der „Dritten Notverordnung“ vom 14. II. 1924 (RGBl. I. S. 74) §§ 1 (2) 1 und 2 (1) ursprünglich gar nicht oder auf 10—15% des Goldmarkbetrages aufgewertet worden waren, auf 25% des Goldmarkbetrages aufgewertet werden; jedoch nicht höher, als die durch sie gesicherte Forderung. Der dadurch bei der aufwertenden Unternehmung entstehende buchmäßige Verlust konnte durch ein sogenanntes „Aufwertungsausgleichskonto“ auf der Aktivseite der Bilanz ausgeglichen werden. Die Bedeutung dieser Verordnung für die gemeinnützigen Baugenossenschaften geht vor allem daraus hervor, daß bei diesen die Finanzierung der langfristigen Anlagen fast ausschließlich durch hypothekarisch gesichertes Fremdkapital geschieht.

Eine weitere Bilanzierungserleichterung, die jedoch für die gemeinnützigen Baugenossenschaften wegen ihres beschränkten Aufgabengebietes von geringerer Bedeutung war, ergab sich aus dem Inhalt der „Verordnung über einmalige Bilanzerleichterungen“ vom 15. XII. 1931 (RGBl. I. S. 759). Diese Verordnung behandelt in § 1 die Bilanzierung von Wertpapieren, soweit sie nicht zum dauernden Geschäftsbetrieb bestimmt sind. Da der Kursverfall durch die Wirtschaftskrise zum Ende des Jahres 1931 zu ganz außerordentlich hohen Verlusten bei der Bilanzierung dieser Papiere zum Zeitwert des Abschlußtages hätte führen müssen, ließ der Gesetzgeber die Bewertung zu einem höheren Kurs zu. Es

war dies ein Mittelwert, der aus dem Durchschnitts-, Börsen- oder Marktpreis des Juni und September 1931 gebildet wurde. Die Feststellung eines Durchschnittskurses für diese Monate war notwendig, da die Börse ihrer Funktion der Kursbildung in dieser Zeit nicht mehr gerecht wurde bzw. vorübergehend überhaupt geschlossen war. Da sich trotz dieser Bilanzierung zwischen dem ursprünglichen Bilanz- oder Anschaffungswert der Papiere und dem errechneten Mittelwert eine große Differenz ergab, so durfte diese bis zu 75% ihrer Höhe durch ein Entwertungskonto ausgeglichen werden. In § 2 der Verordnung wurde für weitere Teile des Umlaufsvermögens die gleiche Erleichterung gewährt. Außerdem enthielt der Absatz 2 dieses Paragraphen weitere Vorschriften über die Höhe des Entwertungskontos, seine Tilgung und eine Beschränkung der Gewinnausschüttung während seines Bestehens. Da jedoch die Baugenossenschaften nur in sehr beschränktem Umfange Wertpapiere zum Umlaufsvermögen erwerben dürfen und auch Warenvorräte mit stärker schwankenden Werten — an diese Vermögensteile hatte der Gesetzgeber bei Erlaß des Gesetzes besonders gedacht — nicht besitzen, kamen die Auswirkungen dieser Erleichterungen nur im geringen Maße einzelnen Baugenossenschaften zugute.

Auch die folgende Sonderbestimmung für den Jahresabschluß von Genossenschaften ist nicht allein für die Baugenossenschaften erlassen worden und hat doch für sie größte Bedeutung bekommen. Es ist die „Verordnung über Bilanzierungserleichterungen von eingetragenen Genossenschaften“ vom 4. V. 1933 (RGBl. I. S. 244). Danach können Genossenschaften in Bilanzen und Jahresabrechnungen, die für die Zeit vom 31. XII. 1931 bis zum 30. VI. 1933 aufgestellt werden, Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln, die sie beantragt haben oder bis Ende des Jahres 1936 beantragen, noch berücksichtigen, wenn die Zuschüsse nach Abschluß des Geschäftsjahres bewilligt werden. In diesem Falle mußte das Gericht die gesetzlich bestimmte Frist zur Veröffentlichung des Jahresabschlusses auf Antrag angemessen verlängern. Die Gültigkeit dieser Verordnung wurde durch weitere Verordnungen vom 15. V. 34 (RGBl. I. S. 389) und vom 21. V. 35 (RGBl. I. S. 693) bis zum Ende des Jahres 1936 verlängert. Die Bestimmung wurde für die gemeinnützigen Baugenossenschaften so bedeutungsvoll, da diese Unternehmungen als Träger staatlicher Wohnungsbaupolitik Zuschüsse aus den vom Staate und den Gemeinden für diese Zwecke bereitgestellten Mitteln erwarten und fordern konnten. Jedoch nahm die Prüfung der für die Zuteilung vorgeschriebenen Unterlagen bei den zahlreichen Bewerbern und den teilweise recht umständlichen Prüfungsverfahren vielfach längere Zeit in Anspruch. Eine Nichtberücksichtigung der berechtigten Ansprüche auf Zuteilung von Krediten hätte das Bilanzbild der einen oder anderen Baugenossenschaft, deren Antrag noch nicht entschieden worden war, recht ungünstig erscheinen lassen und unter Umständen deren Kreditfähigkeit beeinflussen können. Zumal die finanzielle Lage der Genossenschaft im Zeitpunkt der Bilanzierung nach Ablauf

der jährlichen Bauperiode mit ihren hohen Anforderungen an die Kapitalkraft der Unternehmung sehr angespannt erscheint.

VI. Sondervorschriften für die Genossenschaften des Saarlandes.

Die Heimkehr des Saarlandes in das deutsche Reichsgebiet machte eine Reihe von Sondervorschriften notwendig. Zunächst wurden auf Grund des „Gesetzes über die vorläufige Verwaltung des Saarlandes“ vom 30. I. 1935 (RGBl. I. S. 66) die im Reiche geltenden handelsrechtlichen und auch genossenschaftlichen Vorschriften auf die Genossenschaften des Saargebietes übertragen. (RGBl. I. S. 419). Die Wiedereinführung dieser Vorschriften mußte zwangsläufig dazu führen, auch die Bilanzen im Saarland wieder in Reichsmark aufzustellen. (VO. vom 19. III. 1935 RGBl. I. S. 421 u. S. 430). Nach den in dieser Verordnung festgestellten Grundsätzen (Abschnitt III §§ 27—38 behandelt besonders die Genossenschaften) mußte bis spätestens 1. I. 1936 eine Eröffnungsbilanz in Reichsmark aufgestellt werden (§ 2), deren Werte in den zukünftigen Jahresbilanzen an die Stelle der Anschaffungs- und Herstellungswerte treten. (§ 4 II). In dieser Eröffnungsbilanz finden bei Bewertung des Inventars die Vorschriften keine Anwendung, die ein Überschreiten der Anschaffungs- und Herstellungskosten nach § 261 HGB. bzw. 33 c Gen.Ges. verbieten. Diese Regelung gilt für alle Vermögensteile. (§ 4 I). Bei den Genossenschaften ist auch die Höhe der Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben sowie auch der Haftsummenverpflichtungen auf Reichsmark umzurechnen. (§§ 28. 29). Übersteigt das nach der Umrechnung sich ergebende Vermögen die Schulden, so ist der Überschuß, soweit er die Summe der Geschäftsguthaben übersteigt, einem besonderen Reservekonto zuzuschreiben, das nur zur Deckung eines Verlustes aus der Bilanz oder zur Umstellung freiwilliger offener Reserven Verwendung finden darf. (§ 30). Für die Umrechnung von französischen Franc auf Reichsmark ist die Gleichung 1 franz. Franc = 0,1645 RM. maßgebend. (VO. über die Umstellung vom französischen Franc auf Reichsmark vom 22. II. 1935; RGBl. I. S. 250). Außerdem gelten für die Unternehmungen des Saargebietes nach den Bestimmungen der „VO. über die Aufwertung von Industrieobligationen und verwandten Schuldverschreibungen im Saarland“ vom 27. IX. 1935 (RGBl. I. S. 1199) die gesamten Aufwertungsgesetze für alle Forderungen, die vor dem 1. VI. 1933 entstanden und von dem Währungsverfall betroffen worden sind. Damit erscheint nun auch in den Jahresabschlüssen dieser Genossenschaften das Aufwertungsausgleichskonto, das in den Bilanzen der übrigen deutschen Unternehmen bereits verschwunden ist.

Für die gemeinnützigen Baugenossenschaften des Saargebietes ist außerdem noch die „VO. zur Einführung von Gesetzen und Verordnungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens im Saarland“ vom 15. IV. 1935

(RGBl. I. S. 538) und vom 18. I. 1936 (RGBl. I. S. 40) bedeutungsvoll. Nach deren Bestimmungen müssen sie ihre Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen bis spätestens 31. XII. 1936 beantragt haben.

Zweiter Teil.

Der Jahresabschluß von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

1. Abschnitt: Die Bilanz.

A. Inventur und Bilanz.

Im Mittelpunkt des Jahresabschlusses einer Unternehmung steht die Bilanz als die Zusammenfassung der Rechnungslegung, als ein Kostenspeicher [19]), in dem alle Vermögenswerte vereinigt werden, die bei ihrem Kreislauf in der Wirtschaft in die Unternehmung eingegangen aber noch nicht wieder ausgegangen sind, oder, die von der Unternehmung aufgewendet wurden und erst allmählich in vielfach veränderter Form wieder als Werte eingehen sollen. Es sind demnach Bestände an Vermögenswerten, die in der Bilanz erfaßt werden sollen.

Die Grundlage für jede Bilanz sind die Feststellungen der Inventur. Ds Genossenschaftsgesetz sagt über diesen Zusammenhang nichts aus. Es verweist jedoch in § 33 I auf das Handelsgesetzbuch, aus dessen § 39 I diese Bindungen zwischen Inventur und Bilanz einwandfrei hervorgehen. Es wird darin jedem Kaufmann zur Pflicht gemacht, eine genaue Aufzählung „seiner Grundstücke, seiner Forderungen und Schulden, des Betrages seines baren Geldes und seiner sonstigen Vermögensgegenstände" unter Angabe der einzelnen Werte vorzunehmen. Bei dieser Inventur, deren Ergebnis das Inventarverzeichnis ist, werden die zum Zeitpunkt des Abschlusses in der Unternehmung vorhandenen Vermögensteile nach Menge, Art und Wert durch Befund festgestellt. Dabei müssen alle zur Individualisierung der einzelnen Vermögensgegenstände notwendigen Merkmale sorgfältig hervorgehoben werden, da diese Angaben für die endgültige Ermittlung der Werte von größter Bedeutung sind. Wenn man berücksichtigt, daß die Feststellungen der Inventur theoretisch mit den Ergebnissen der Buchhaltung übereinstimmen müßten, so ergeben sich hier die praktischen Auswirkungen der Bindungen zwischen Inventur und Bilanz. Die Inventur ist ein Kontrollmittel für die Angaben der Jahresrechnung. Da ihre Feststellungen durch objektive Ermittlungen und durch Inaugenscheinnahme der Werte absolut richtig sein müssen, so sind die Angaben der Buchhaltung entsprechend den Inventurermittlungen zu ändern. Voraussetzung für diese Kontrolle ist jedoch, daß die Ermittlungen

19) Schmalenbach, Dynamische Bilanz, 6. Aufl. S. 45.

der Inventarposten unabhängig von der Buchhaltung geschehen, um eine vorherige Beeinflussung der Ergebnisse zu vermeiden. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich auch die Notwendigkeit der Feststellung des Inventars vor Aufstellung der Bilanz.

Auch der Jahreserfolg kann erst mit Hilfe der Ermittlungen der Inventur berechnet werden. Es geschehen während des Geschäftsjahres laufend Aufwendungen, die in der Buchhaltung, der laufenden Rechnungslegung nicht unmittelbar bei ihrer Entstehung berücksichtigt werden können, bzw. aus praktischen Gründen nur einmal im Jahre erfaßt und der Ertragsrechnung zugeschrieben werden. Es sind das in erster Linie die sogenannten irregulären Aufwendungen, die zum Teil auf Unzulänglichkeiten der handelnden Personen, (Diebstahl, Verlust) oder auch der einzelnen Vermögensteile (Verderb, Entwertung) beruhen und die erst nach Ermittlung der Bestände in der Ertragsrechnung berücksichtigt werden können.

Nicht zuletzt ist das Inventar auch die Grundlage für die Rechnungslegung im folgenden Geschäftsjahr. Nur wenn der Kaufmann genau weiß, welche Werte er zu Beginn der neuen Wirtschaftsperiode für den Zweck des Unternehmens eingesetzt hat, kann er am Ende derselben den Erfolg feststellen.

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Inventur hat der Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen besondere „Richtlinien für die Inventur bei Baugenossenschaften und Gesellschaften" aufgestellt, in denen alle notwendigen Angaben mit erläuternden Beispielen angeführt sind. Aus jenen Ausführungen geht eindeutig hervor, daß die bei der Inventur gemachten Feststellungen die Grundlage für die wertmäßige Beurteilung und sachgemäße Eingliederung der einzelnen Vermögensteile in die Bilanz bilden. So sind z. B., um eine der für gemeinnützigen Baugenossenschaften wichtigsten Positionen herauszugreifen, für die Bestimmung der unbebauten Grundstücke in erster Linie die Grundbuchbezeichnungen für die Inventur maßgebend. Mit Hilfe eines entsprechenden Meßtischblattes kann ihre Lage, ihre Beschaffenheit bzw. Baureife und Verwendbarkeit festgestellt werden. Auch geht aus einem derartigen Vergleich die Lage des Grundstückes innerhalb des Fluchtlinienplanes der Gemeinde hervor. Wenn nach diesem und nach den Bestimmungen des Ortsstatutes eine unentgeltliche Abtretung großer Grundstücksteile für Straßenbauten und die Anlage von Plätzen vorzunehmen ist oder besonders hohe Anliegerleistungen zu zahlen sind, so haben diese Tatsachen für die Bewertung des Grundstückes größte Bedeutung. Auch geben die für die Inventur zu beschaffenden Grundbuchauszüge gleichzeitig einen Einblick in die Belastungen und Rechte an den einzelnen Grundstücken. Über besondere Aufwendungen und Erträge sollen gleichfalls Angaben gemacht werden, da diese für die Beurteilung der Grundstückswerte wesentlich sind. Das gilt in viel stärkerem Maße auch für die bereits bebauten Grundstücke.

Hier erfolgt eine Zusammenfassung und Individualisierung einzelner Baugruppen entsprechend ihrer Abrechnungstermine, aus denen gleichzeitig auch die Zeit der Erstellung der einzelnen Bauten und damit ihr Alter hervorgeht. Für eine einwandfreie Bewertung der bebauten Grundstücke muß nach Möglichkeit eine Trennung der Kosten für Grund und Boden und der Baukosten vorgenommen werden. Die Nutzungsfähigkeit des Hauses muß durch Angaben über die Zahl der Wohnungen und Wohnräume, ihre Größe und besonderen Einrichtungen gekennzeichnet werden.

Unter den gleichen Gesichtspunkten erfolgt auch eine Erfassung der übrigen Vermögensteile, so wie auch die Aufzählung der auf der Passivseite der Bilanz auszuweisenden Verpflichtungen der Genossenschaft. Das letztere hat so zu geschehen, daß man jederzeit aus der Inventur den Gläubiger, die jeweilige Höhe und Dringlichkeit der Verbindlichkeit und die ihr zugrunde liegenden Bedingungen ersehen kann.

Um die im Inventar aufgeführten Vermögensteile jederzeit nachprüfen zu können, müssen für die einzelnen Angaben Unterlagen und Belege vorhanden sein oder beschafft werden. Diese Bestätigungen (Kontoauszüge von Banken, Saldobestätigungen, Miet- und Pachtverträge und sonstige Urkunden, Restkaufgeldbescheinigungen und Grundbuchauszüge) müssen auf den Tag des Abschlusses lauten und sollen die Zusammensetzung der einzelnen Wertteile bis ins Einzelne erläutern. Auch die wertmäßigen Veränderungen der einzelnen Anlagen vom Zeitpunkt des Erwerbes oder der Erstellung bis zum Bilanzierungstage sollen unter besonderer Berücksichtigung des Berichtsjahres aufgeführt werden. Auf diese Weise können Unregelmäßigkeiten bei den Wertveränderungen festgestellt werden, deren Ursachen für die Bewertung der einzelnen Vermögensteile von Bedeutung sein können. Die Unterlagen sind für jeden Jahresabschluß erneut zu beschaffen und aufzubewahren. Doch ist es auch zulässig, dabei auf Unterlagen von früheren Jahren oder besonders geführte Akten hinzuweisen. Das gilt vor allem für die Angaben über Grundstücke, Gebäude und Hypotheken.

Alle diese Einzelheiten, die vom Vorstand gesammelt und vom Aufsichtsrat auf Grund der Unterlagen geprüft werden[20]), ergeben erst ein genaues Bild über die wirtschaftliche Bedeutung und den innerbetrieblichen Charakter der einzelnen Vermögensteile. An Hand dieser Angaben wird erst ihre richtige Bewertung und sachgemäße Eingliederung in die Bilanz ermöglicht. So übernimmt die Inventur die Sammlung und das Ordnen der Einzelangaben und gibt die klaren Ergebnisse an die Bilanz weiter.

Demgemäß muß die Bilanz zwangsläufig den gleichen Inhalt haben, wie die Inventur[21]). Sie unterscheidet sich von dieser nur in formeller Hinsicht. Denn:

20) Richtlinien für die Aufstellung der Inventur von Baugenossenschaften und Gesellschaften (Inventurrichtlinien) S. 22.
21) Kalveram, Buchhaltung II. Aufl. S. 20.

a) Sie faßt gleichartige Inventurposten summarisch zusammen.
b) Sie beschränkt sich nur auf die Angabe des Wertes der Vermögensteile unter Verzicht auf ihre qualitative Bestimmung.
c) Sie benutzt als Darstellung die Kontenform.

Aus diesem unmittelbaren Zusammenhang zwischen Inventur und Bilanz ergibt sich auch die unbedingte Notwendigkeit zur jährlichen Feststellung des Inventars als Voraussetzung zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

B. Die Aktivseite der Bilanz.

I. Anlagevermögen.

a) Die Erfassung des Anlagevermögens.

Die Aktivseite des Bilanzformulars führt als erste Gruppe der Vermögensteile der gemeinnützigen Baugenossenschaften das Anlagevermögen auf. Entsprechend den Aufgaben dieser Genossenschaften ist es selbstverständlich, daß dieser Teil ihres Vermögens wertmäßig den größten Umfang in der Bilanz einnehmen muß. Die Gliederung einer später noch zu besprechenden Durchschnittsbilanz zeigt, daß rund 95% des Gesamtvermögens dieser Genossenschaften in den Anlagen investiert ist. Diese sind für die Baugenossenschaften gleichzeitig die Umsatzgüter, die sie dem Verbraucher (Mieter, Eigenheimerwerber) gegen Entgelt zur dauernden oder vorübergehenden Nutzung oder zum Erwerb zur Verfügung stellen. In diesem Zusammenhang muß hervorgehoben werden, daß diese Anlagen hinsichtlich ihrer Art, ihrer Verwendung und Beschaffenheit überaus verschieden sind.

Um in der Bilanz die Zusammensetzung des Anlagevermögens klar darstellen zu können, muß die Gliederung dieser Vermögensgruppe auf die oben angedeuteten Unterschiede unbedingt Rücksicht nehmen. Damit aber entsteht gleichzeitig die Grundlage für eine Beurteilung der Gewinn- und Verlustrechnung, deren Ergebnisse in erster Linie von der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Anlageteile abhängig ist.

Aus diesen Gründen verlangt das gesetzliche Formblatt der Bilanzierungsverordnung von den Baugenossenschaften eine Untergliederung des Anlagevermögens in die folgenden 6 Positionen:

1. unbebaute Grundstücke,
2. Wohngebäude und sonstige Gebäude,
   a) Aufwertungsausgleichskonto,
3. noch nicht abgerechnete Neubauten,
4. Maschinen und maschinelle Anlagen,
5. Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsinventar,
6. sonstiges Anlagevermögen.

Doch sind diese Positionen bereits eine Zusammenfassung der zur genauen wertmäßigen Erfassung der Anlagen noch weitaus stärker gegliederten Posten der Inventuraufstellung und des Abschlußvordruckes

des Hauptverbandes. Dort werden die Posten „Wohngebäude“ noch nach der bautechnischen Beschaffenheit der Grundstücke, nach der Herstellungszeit und den an den Gebäuden bestehenden Rechten gegliedert. Außerdem verlangt das Formblatt zur genauen Übersicht über die Wertbewegungen einen gesonderten Nachweis der Zu- und Abgänge sowie auch der Abschreibungen in früheren Jahren und im Berichtsjahr.

1. Unbebaute Grundstücke.

Die erste Position des Anlagevermögens erfaßt zunächst nur den reinen Grundbesitz. Wie die Inventurrichtlinien feststellen [22]), gehören dazu baureife Grundstücke und auch solche, die noch nicht baureif sind. Ihre Bewertung in der Bilanz erfolgt nach § 33 c Gen.Ges. grundsätzlich zum Anschaffungswert. Dieser Höchstwert gestattet die Aktivierung aller Kosten, die zur Erlangung des Grundstückes und zu seiner Herrichtung in einen baureifen Zustand aufgewandt werden müssen. Neben den direkten Aufwendungen für den Erwerb können die Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages, die Gerichtsgebühren, Provisionen für Vermittler, Makler, Sachverständigenschätzungen selbst dann eingesetzt werden, wenn diese Aufwendungen in keinem angemessenen Verhältnis zu dem eigentlichen Kaufpreis stehen [23]). Ebenso können Steuern, die bei Erwerb fällig werden, und Prozeßkosten angerechnet werden. Im letzteren Falle ist es ausschlaggebend, daß der Prozeß bei Übernahme des Grundstückes schon anhängig oder aber vorauszusehen war. Nur dann kann eine Aktivierung der Prozeßkosten vorgenommen werden [24]), da diese bereits in dem Erwerbspreis ihren Ausdruck gefunden haben. Auch Reisekosten, die von geschäftsführenden Genossen zur Durchführung des Kaufabschlusses aufgewendet wurden, können zu den Anschaffungskosten gerechnet werden. Das gilt vor allem dann, wenn die Erwerbsverhandlungen im Rahmen eines fest umrissenen Bauvorhabens geschehen. Durch diese Aktivierung wird versucht, den Bilanzwert des Grundstückes dessen Verkehrswert anzupassen. Dieser letztere Wert darf jedoch nie überschritten werden.

Diese Feststellung gilt auch für eine Bilanzierung von Baugelände, das der Genossenschaft etwa unentgeltlich zur Verfügung gestellt wurde. Durch Nichtaktivieren dieser Grundstücke in engster Anlehnung an die gesetzlichen Bestimmungen kann ein unklares Bild über das Anlagevermögen der Genossenschaft entstehen und eine einigermaßen richtige Beurteilung der Ertragsrechnung des Jahresabschlusses unmöglich werden. Da andererseits bei den Baugenossenschaften nicht die Gefahr besteht, daß die durch eine Aktivierung entstehenden außerordentlichen „Gewinne“ zu

---

22) Inventurrichtlinien S. 8/23 (3).
23) Hast, Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung von Anlagegegenständen S. 39.
24) ebenda S. 41.

unberechtigten Gewinnausschüttungen führen, kann eine vorsichtige Aktivierung innerhalb des Verkehrswertes befürwortet werden. Diese Maßnahme führt zu einem Ausweis des erhöhten Eigenkapitals der Genossenschaft, wodurch ihre Kreditfähigkeit und Werbekraft gesteigert werden kann.

Bedenken entstehen, wenn es sich darum handelt, festzustellen, in wieweit eine Aktivierung von Betriebs- und Verwaltungskosten für unbebaute Grundstücke gesetzlich erlaubt ist. Aus Grundsätzen einer vorsichtigen Bilanzierung wird man regelmäßig von einer Zuschreibung dieser Gemeinkosten absehen, um eine Übersteigerung des Bilanzwertes über den Verkehrswert hinaus zu vermeiden. Der Hauptverband deutscher Baugenossenschaften erklärt sogar in einer verbindlichen Bewertungsvorschrift eine Zuschreibung von Zinsen und laufenden Steuern als unzulässig und verlangt eine Abschreibung dieser etwa zugeschriebenen Werte [25]) [26]).

Es kann jedoch durchaus im Interesse der Genossenschaft sein, daß diese über das Maß einer normalen Bodenvorratswirtschaft hinaus Grundstücke zu einem besonders vorteilhaftem Preis erwirbt, um die Durchführung eines größeren, mehrjährigen Bauvorhabens nicht durch die notwendig in der Zwischenzeit eintretende Wertsteigerung des für die Bebauung in Betracht kommenden Geländes zu gefährden. Sie muß in diesem Falle zum Teil zusätzliche Kosten an Zinsen und Steuern für die in außergewöhnlichem Umfang erworbenen Grundstücke zahlen. Diese Ausgaben müssen geschehen, um in Zukunft den Wohnungsbedarf der Genossen möglichst vorteilhaft befriedigen zu können. Aus diesem Gesichtspunkt heraus wäre es nicht richtig, wenn man diese bewußt für eine günstige zukünftige Entwicklung gemachten Ausgaben der Ertragsrechnung des Aufwandjahres zur Last schreiben würde. Man denke nur einmal an die Möglichkeit, daß das Unternehmen in späteren Jahren auf dem fraglichen Grund und Boden Erwerbshäuser errichtet. Die Erwerber hätten dann nur den auf Kosten der älteren Genossen besonders vorteilhaft erhaltenen Bodenpreis zu bezahlen. Oder aber die Genossenschaft muß aus dem Verkauf dieser Grundstücke unverhältnismäßig hohe Gewinne ausweisen, die mit ihren gemeinnützigen Zielen dann nicht übereinzustimmen scheinen.

Aus diesen Erwägungen heraus sind die laufenden Aufwendungen aber nur für die zusätzlichen Bodenvorräte so lange zu aktivieren, bis deren Umfang wieder innerhalb der Grenzen einer regelmäßigen Vorratspolitik liegt. Ein Maßstab dafür dürfte sich aus den Grundbesitzverhältnissen der früheren Geschäftsjahre ergeben und könnte auch von einem erfahrenen Verbandsprüfer zu beurteilen sein. Einer Aktivierung der gezahlten Zinsen und demgemäß auch der Grundsteuern wird auch von anderer Seite unter der Bedingung zugestimmt, daß die Werttaxe, der Verkehrswert des

25) Verband sächsischer Wohnungsunternehmen, Die Genossenschaftswoche 1934 S. 88.

26) Hecht, Die Bilanzierungsmethoden der Immobiliengesellschaften S. 339.

betreffenden Grundstückes nicht überschritten werden darf [27]). Selbstverständlich müssen auch die Erträge dieser zusätzlichen Grundstücksvorräte berücksichtigt werden. Sie vermindern die Aufwendungen und führen demgemäß zu einer Zuschreibung in geringerer Höhe.

Eine grundsätzliche Ablehnung der Aktivierung dieser zusätzlichen Kosten könnte manchen Genossenschaftsleiter aus Furcht vor einer zu starken Belastung der Erfolgsrechnung von günstigen Käufen abhalten. Außerdem ist ja auch im Falle einer Aktivierung die Gefahr einer ungerechtfertigten Gewinnausschüttung durch die Bestimmungen der Gemeinnützigkeitsverordnung nur in beschränktem Maße vorhanden [28]).

Es entspricht dem Sinn des Gesetzes und den wirtschaftlichen Tatsachen, wenn alle Aufwendungen aktiviert werden, die dazu dienen, das Gelände baureif zu machen. Es sind dies neben den Vermessungskosten und Aufwendungen für die Entwässerung und Planierung auch die sogenannten Reallasten, die auf dem Grundstück ruhen. Zu diesen gehören besondere Bauverbote und Beschränkungen und vor allem auch die auf Grund des § 15 Reichsfluchtliniengesetzes vom 2. VII. 1875 in der Fassung des Wohngesetzes vom 28. III. 1918 von einzelnen Gemeinden erhobenen Anliegerbeiträge zur Fertigstellung von Straßen innerhalb eines bestimmten Bezirkes. Diese Beiträge, die bei Errichtung eines Gebäudes fällig werden und erst 3 Jahre nach Fertigstellung der Straße verjähren, sind in dem Ortsstatut der betreffenden Gemeinde festgelegt. Ihre Höhe richtet sich meist nach der Straßenbreite oder der Größe der bebauten Fläche. Die Leistung kann auch in einer unentgeltlichen Abtretung von Grundstücksteilen zum Ausdruck gebracht werden müssen. Diese Aufwendungen, die gewöhnlich schon in dem Erwerbspreis für das Grundstück zum Ausdruck kommen, verteuern selbstverständlich das verbleibende Baugelände. Da jedoch mit dem Anfall dieser Kosten gleichzeitig eine Gebrauchswertsteigerung entsteht, ist eine Aktivierung unbedingt gerechtfertigt. Sind jedoch die Aufwendungen größer als der entsprechende Wertzuwachs, so muß nach den Vorschriften des § 33 c II Gen.Ges. der Unterschied durch Abschreibung ausgeglichen werden, so daß der Verkehrswert des betreffenden Grundstücks als oberste Wertgrenze nicht überschritten wird.

Ähnlich muß bilanziert werden, wenn das erworbene Grundstück bereits Baulichkeiten aufweist, die abgerissen werden müssen, um das Gelände den Zwecken der Genossenschaft entsprechend zu verwerten. Bei der Aufstellung der Voranschlagsrechnung für den Erwerb des Grundstückes mußte der voraussichtliche Aufwand für den Abbruch unbedingt berücksichtigt werden. Die Genossenschaft wird das Gelände nur erworben haben, wenn der Kaufpreis zuzüglich der Abbruchskosten nicht höher gewesen ist, wie ein gleich großes und baureifes Gelände. Die Abbruchskosten

---

27) Leitner, Bilanztechnik und Bilanzkritik S. 281.
28) Scheidt, Handbuch für Baugenossenschaften S. 370.

können daher als Teil der Herstellung- oder Anschaffungskosten für das baureife Gelände aktiviert werden [29]).

1a. In Erbbaurecht gegebene Grundstücke.

Zum geringen Teil geben Baugenossenschaften ihnen gehöriges Gelände in Erbpacht an Siedler oder Eigenheimerwerber aus ihrem Mitgliederkreis. Nach der Verordnung über Erbbaurecht [30]) erwerben die Betreffenden nicht das Grundstück zu einem gewissen Betrag, sondern erhalten für einen bestimmten, aber sehr langen Zeitraum das Recht, auf dem Grund und Boden ein Gebäude zu errichten. Dafür sind sie verpflichtet dem Eigentümer einen Erbbauzins zu zahlen (§ 9 d. VO.), dessen Höhe bei Eintragung der Schuld in das Grundbuch für die gesamte Laufzeit feststehen muß. Mit dem Erbbaurecht übernimmt der Erbbauberechtigte eine Reihe von Verpflichtungen, die sich bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften meist auf die Wahrung der gemeinnützigen Bestrebungen beziehen (§ 2 d. VO.). Da die Genossenschaft nach wie vor Eigentümerin des Grundstückes bleibt, muß dieses auch in der Bilanz enthalten sein. Eine gesonderte Aufzählung erfolgt nur in der Inventur und in dem Abschlußformblatt des Hauptverbandes. In der zur Veröffentlichung bestimmten Bilanz sind diese Grundstücke in dem Posten „unbebaute Grundstücke" enthalten.

Andererseits kann auch die Genossenschaft Grundstücke in Erbbaurecht zur Verfügung gestellt bekommen. Doch wird diese Tatsache an keiner Stelle des Jahresabschlusses ersichtlich gemacht.

Diese Art der Bilanzierung von Erbbaurechten kann nicht voll befriedigen. Wenn die Genossenschaft in Erfüllung ihrer Aufgaben Gelände zur Bebauung nach den Richtlinien der Gemeinnützigkeitsverordnung in Erbpacht abgibt, so verliert sie selbst für die Dauer des mindestens 30 Jahre geltenden Vertrages das Bebauungsrecht an dem Grundstück. Es ist daher nicht möglich, wenn etwa nach Jahren eine andere Form der Bebauung den gemeinnützigen Aufgaben und den sozialen Verhältnissen besser gerecht würde, vor Ablauf des Vertrages eine für ihre Genossen günstigere Ausnutzung des Bodens vorzunehmen. Wenn das Erbbaurecht zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt worden ist, wie das bei Baugenossenschaften ausschließlich der Fall sein muß, so sind diese bei Ablauf des Rechtes gezwungen, mindestens ⅔ des gemeinen Wertes des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes an den Berechtigten zu vergüten (§ 27 Durchf.VO.). Bei früherem Verfall des Erbbaurechtes wegen Verletzung der Vertragspflicht durch den Berechtigten ist die Genossenschaft sogar gezwungen — wenn sie ihre Rechte nicht verlieren will (§ 2, Punkt 4 d. VO.). — ⅔ des gemeinen Wertes

29) Hast. a.a.O. S. 49.

30) VO. vom 15. 1. 1919 (Reichsgesetzblatt I S. 72) abgeändert d. § 35 d. Ges. über die Vereinigung d. Grundb. vom 18. 7. 1930 (RGBl. I. S. 305).

des gesamten Erbbaurechtes zu vergüten (§ 32 VO.)[31]. Diese Verpflichtung kann eine mit Liquiditätsschwierigkeiten kämpfende Genossenschaft unter Umständen außerordentlich schwer belasten.

Andererseits hat das der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Erbbaurecht für sie einen besonderen Wert, wenn der Erbbauzins unter der Durchschnittsrendite des in den Bau investierten Kapitals liegt[32]. Im Interesse der staatlichen Wohnungsbaupolitik ist diese Tatsache in der Gegenwart wohl in den meisten Fällen gegeben. Zur Errechnung des Wertes müßte man den Mehrertrag des Erbbaurechtes (regulär notwendiger Zinsaufwand für das zum Erwerb des Erbbaugrundstückes notwendige Kapital abzüglich dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins) mit dem Durchschnittssatz des in Neubauten investierten Kapitals für die Dauer der Laufzeit des Rechtes auf den Tag der Bewertung diskontieren; handelt es sich doch hier um eine für die Dauer der Laufzeit des Erbbauvertrages geltenden Rente[33].

In der Praxis wird dieser selbständige Wert des Erbbaurechtes nicht berücksichtigt und diese Unterlassung kann mit dem Hinweis auf eine grundsätzlich vorsichtige Bilanzierung auch vertreten werden. Aus dem gleichen Grunde aber dürfte man die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Erbbaurechte nicht ohne weiteres zu den unbebauten Grundstücken der Genossenschaft zählen. Vielmehr sollte eine Ausgliederung dieses Postens aus der Bilanz die besonderen rechtlichen Verhältnisse dieses Vermögenswertes kennzeichnen.

2. Wohngebäude und sonstige Gebäude.

Es charakterisiert die Bilanz einer gemeinnützigen Baugenossenschaft, daß unter den „Anlagen“ die Position „Wohngebäude und sonstige Gebäude“ den größten Raum einnimmt. Gleichzeitig ist festzustellen, daß unter dieser Position Vermögenswerte vereinigt werden, deren Aufgaben und Bedeutung für die Erfüllung der genossenschaftlichen Ziele sehr verschieden sind. Vor allem wird die Wirtschaftstätigkeit der Unternehmung in zeitlicher und finanzieller Hinsicht in sehr unterschiedlichem Maße in Anspruch genommen. Diese Tatsache wirkt sich selbstverständlich auch auf die Aufwands- und Ertragsrechnung der Genossenschaft aus, zu deren einwandfreien Beurteilung eine möglichst klare Darstellung der sie beeinflussenden Vermögensteile notwendig ist. Diesem Bedürfnis haben einmal der Vordruck des Hauptverbandes und in noch weitergehendem Umfange

---

31) Gemeiner Wert des Erbbaurechtes gleich Bauwert des Gebäudes plus kapitalisierter Mietreinertrag, den das Grundstück nebst den Bestandteilen des Erbbaurechtes unter Berücksichtigung seiner Beschaffenheit bei ordnungsgemäßer Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig bringen kann. — Scheidt, a.a.O. S. 145.

32) Zeitschrift für Wohnungswesen 1931. Berlin S. 149.

33) Hellwig, Die Bewertung von Erbbaurechten, in Zeitschr. „Die Wohnung“ 1929/30 S. 327.

die Inventurrichtlinien durch ihre ausführliche Aufgliederung der Vermögensgruppe „Wohngebäude" Rechnung getragen.

a) Gliederung der Position „Wohngebäude und sonstige Gebäude".

Aus den oben erwähnten Gesichtspunkten ist zunächst eine Dreigliederung vorgesehen je nachdem, in welcher Form die Gebäude den Zwecken der Genossenschaft dienen sollen.

1. Miethäuser, die dauernd im Besitze der Genossenschaft bleiben.
2. Erwerbshäuser, die zum Verkauf an die Mitglieder bestimmt sind.
3. sonstige Gebäude, die verschiedenen Aufgaben dienen.

In dieser Aufteilung muß bei dem Posten „Miethäuser" nochmals unterschieden werden zwischen solchen, die vor dem 1. Januar 1924 fertiggestellt wurden und anderen, die nach diesem Zeitpunkt gebaut worden sind. Auf Grund der ersten Verordnung über Goldmarkbilanzen (RGBl. I. S. 1253) vom 28. XII. 1923 und der mit ihr im Zusammenhang stehenden Aufwertungsverordnung vom 14. II. 1924 (RGBl. I. S. 74) mußten vom 1. Jan. 1924 ab alle Bilanzen in Goldmark aufgestellt werden. Die dabei erforderliche Neubewertung aller Vermögensteile machte eine Trennung der alten Miethäuser von den neu zu erstellenden Gebäuden notwendig.

Auch die Position „Erwerbshäuser" bedarf unbedingt einer Untergliederung, da die Rechte und Pflichten der Genossenschaft an diesen Grundstücken sehr unterschiedlich sein können. Grundsätzlich ist es so, daß nach Fertigstellung des Grundstückes und teilweiser Tilgung der Baukosten die Grundstücke an schon vorher vertraglich verpflichtete Erwerber aufgelassen werden [34]). Die Tilgung hat durch den Erwerber zu geschehen. Vielfach aber werden auch die Erwerbshäuser im Rahmen eines größeren Bauvorhabens gebaut in der Erwartung, daß sich nach Fertigstellung oder während der Bauzeit der Häuser ein Käufer findet. Wenn nun für das Grundstück kein verpflichtender Kaufanwartschaftsvertrag mit einem Genossen abgeschlossen wurde, so muß die Bauvereinigung damit rechnen, daß sie auf unbestimmte Zeit die mit der Erstellung und der Verwaltung des Hauses verbundenen Lasten selbst zu tragen hat. Aus diesem Grund unterscheidet man „Erwerbshäuser mit Kaufanwartschaftsverträgen" und solche, über deren Weiterveräußerung keine bestimmten Vereinbarungen getroffen sind (Erwerbshäuser ohne Kaufanwartschaftsverträge). Letztere gehören der Genossenschaft ebenso wie Miethäuser und belasten sie auch in gleicher Weise. Da jedoch die Größe und Ausstattung dieser Eigenheime meist weniger den Bedürfnissen der Mitglieder entspricht, die für die Übernahme von Mietwohnungen in Betracht kommen, so muß sich der

---

34) Aus diesem Gesichtspunkt heraus könnte eine Umgruppierung des Kontos „Erwerbshäuser" unter die Positionen des Umlaufsvermögens erwogen werden, da diese Werte innerhalb einer absehbaren Zeit aus dem Vermögen der Genossenschaft wieder ausscheiden sollen.

u. A. entstehende Minderertrag auch auf die Bewertung dieser Vermögensteile auswirken.

Die in der Gruppe „sonstige Gebäude" vereinigten Anlagen werden nur in der Inventaraufstellung einzeln aufgeführt. Hierzu gehören in erster Linie etwa vorhandene Verwaltungsgebäude, soweit sie ausschließlich oder vorwiegend diesen Zwecken dienen. Nach den Bestimmungen der Gemeinnützigkeitsverordnung § 33 darf sich das Wohnungsunternehmen grundsätzlich nur mit der Erstellung von Kleinwohnungen befassen. Demnach wäre eine Erstellung von anderen als Wohnbauten nicht zulässig. Jedoch hat der Reichsarbeitsminister in einer Ausführungsverordnung zur Gemeinnützigkeitsverordnung vom 20. III. 1931 in Artikel 7 Absatz e [35]) als gemeinnützige Leistung im Sinne des Gesetzes auch den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen anerkannt, wenn diese Einrichtungen allen Bewohnern einer Wohnsiedlung jederzeit nach Bedarf zur Verfügung stehen. Als solche Einrichtungen kann man etwa vorhandene Wäschereianlagen, zentrale Heizungen, Kindergärten und Gemeinschaftshäuser ansehen. Ausschlaggebend für die getrennte Aufführung dieser Anlagen ist ihre räumliche Trennung von den einzelnen Grundstücken der Mitglieder.

Der Bilanzposition „Wohngebäude und sonstige Gebäude" folgt in der zu veröffentlichenden Bilanz das „Aufwertungsausgleichskonto". Dieses Konto wird als besondere Position aufgeführt; doch bildet es gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den ihnen zugrunde liegenden wirtschaftlichen Tatsachen eine Ergänzung zu den bereits aufgeführten Miethäusern, die vor dem Jahre 1924 fertiggestellt werden [36]). Es ist im Rahmen der Aufwertungsgesetzgebung entstanden und löst zum Teil die in den sogenannten Althäusern durch die Neubewertung entstandenen stillen Reserven auf. Um die tatsächlichen Vermögensverhältnisse auch in der Bilanz zum Ausdruck zu bringen, ohne gleichzeitig die Kontinuität der Bilanzreihen durch eine nochmalige Neubewertung der Anlagen zu stören, mußte der Gesetzgeber die Bildung dieses Aufwertungsausgleichskontos zulassen. Diesem steht auf der Passivseite der Sonderposten der aufgewerteten Hypothekenforderungen gegenüber. Wenn dieses Aufwertungsausgleichskonto auch in den Baugenossenschaftsbilanzen bereits allgemein wieder getilgt ist, so kommt es in den Jahresabschlüssen der Genossenschaften des Saarlandes durch die Einführung der Aufwertungsgesetzgebung in diesem Gebiet von neuem zur Geltung.

Bei der Erfassung der einzelnen Grundstücke ist unbedingt eine Trennung der Kosten für Grund und Boden und für die Erstellung der Gebäude vorzunehmen; da der Geländewert in der Regel keiner Entwertung unterliegt, ist diese Trennung allein zur einwandfreien Feststellung der Abschreibungen für die Anlagen notwendig. Von diesem Grundsatz

---

35) s. S. 10 dieser Arbeit, Anmerkung 18.
36) s. S. 12 dieser Arbeit.

darf nur bei Bilanzierung der vor 1924 erstellten Gebäude abgewichen werden, soweit bei der Neubewertung diese Trennung nicht vorgenommen wurde Weiterhin sind die Abschreibungen und Wertveränderungen für das Geschäftsjahr getrennt anzuführen. Außerdem sind die gesamten Abschreibungen bis zu dem Berichtsjahr anzuführen.

Zu den Wertveränderungen gehören alle Änderungen am Grundstück, die über das Maß von gewöhnlichen Reparaturen oder laufenden Aufwendungen hinausgehen. Schadensreparaturen und solche, deren Nutzungsmöglichkeit nicht über ein Jahr hinausgeht, dürfen grundsätzlich nicht aktiviert werden [37]). Eine Wertveränderung kann nur dann in der Bilanz ihren Ausdruck finden, wenn sie die Ertrags- und Nutzungsmöglichkeit der betreffenden Anlage wesentlich verändert hat. Von diesem Gesichtspunkt aus können die innerhalb von längeren Perioden notwendig werdenden Generalreparaturen nur zu den laufenden Betriebskosten gehören. Anderseits ist es jedoch auch möglich, wertsteigernde Aufwendungen aus Gründen der Vorsicht noch im Aufwandsjahr über die Ertragsrechnung zu verbuchen. Für alle Wertveränderungen gilt die Feststellung, daß werterhöhende Aufwendungen oder Buchgewinne bei teilweiser Veräußerung der Anlagen als stille Reserven auf den Anlagekonten verbleiben können, ohne daß ein besonderer Hinweis notwendig wird. Dagegen müssen alle Wertminderungen oder Buchverluste bei Veräußerung von Anlagen nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen kaufmännischen Rechnungslegung unbedingt von den betreffenden Konten abgeschrieben werden [38]). Alle Wertveränderungen müssen außerdem nach § 33 d III. Gen.Ges. als Zugänge und Abgänge gesondert in der Bilanz angegeben werden.

b) Bewertung der Wohngebäude und sonstigen Gebäude.

Die Bewertung der Wohngebäude der Baugenossenschaften geschieht wie bei allen Anlageteilen nach den Bestimmungen des § 33 c I Gen.Ges. zum Anschaffungs- und Herstellungspreis. Dieser Preis erfaßt alle Aufwendungen vom Beginn des Baues bis zu seiner Vollendung. Auch die planenden Vorarbeiten eines Baubüros können, soweit sie für das bestimmte Bauvorhaben direkt zu erfassen sind, dazu gehören. Es folgen, wenn die Genossenschaft selbst die Bauführung übernimmt, die direkten Kosten für Löhne und für Material und alle sonstigen Aufwendungen, die für die Fertigstellung des Baues gemacht werden müssen und die an Hand der Baubücher jederzeit nachzuweisen sind. Auf Grund eines Erlasses des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers vom 23. IV. 1935 gehören auch die Kosten für die Feier eines Richtfestes in angemessener Höhe (bei Siedlungen nicht über 10 RM. je Bauarbeiter und Siedlung) zu den

37) Hast, a.a.O. S. 77.
38) ebenda S. 142.

Herstellungskosten und müssen demgemäß bereits im Voranschlag für den Bau berücksichtigt werden. Das gilt auch für die Kosten der Bauwertschätzungen zur Erlangung der Verpfändungsunterlagen, ohne die eine Auszahlung von Darlehensraten während des Baues nicht erfolgt [39]).

In den weitaus meisten Fällen leitet die Genossenschaft die Bauausführung nicht selbst, sondern hat einem Bauunternehmer oder einzelnen Bauhandwerkerfirmen die Ausführung übertragen, die nach festgestellten Plänen ihre Arbeiten auszuführen haben. Die Überwachung der Leistung geschieht durch ein Baubüro oder einen beauftragten Architekten. Die Erstellungskosten ergeben sich dann aus der Summe der von den Bauunternehmern und Handwerkern eingehenden Abrechnungen.

Da die Erstellung der Bauten einen größeren Zeitraum in Anspruch nimmt, muß auch ein angemessener Teil der Verwaltungskosten im Herstellungspreis Berücksichtigung finden. Allerdings ist es kaum möglich, einen einwandfreien Maßstab für die Aufteilung dieser Gemeinkosten in den auf die Neubauten entfallenden und den durch die regelmäßigen Erträge auszugleichenden Anteil zu finden. Die lediglich während der Bauzeit entstehenden Mehrkosten — etwa für die Überwachung des Baues — können direkt festgestellt werden. Ihre Verteilung wird am besten nach dem Herstellungswert der einzelnen Bauten oder Baugruppen vorgenommen, so daß auf diese Weise auch dem Grad der Verursachung durch die Größe der einzelnen Abschnitte Rechnung getragen wird. Der von den gesamten Verwaltungskosten auf die Neubauten entfallende Anteil wird von dem Umfang der Neubautätigkeit im Verhältnis zu den gesamten Anlagen abhängig sein. Gleichzeitig sind bei der Aufteilung auch wesentliche Schwankungen in der Beschäftigungsstärke bei der Verwaltungstätigkeit während der Bauzeit zu berücksichtigen. (Zunahme der Gefolgschaft, Überstunden). Die Genauigkeit und Gleichmäßigkeit der Aufteilung dieser Kosten ist weitgehend abhängig von der Organisation des innerbetrieblichen Rechnungswesens und von den praktischen Erfahrungen des Leiters der Genossenschaft. Im Höchstfall ist ein Satz von 4—5% der direkten Baukosten zugelassen [40]).

Besonderes Augenmerk ist bei Erfassung der Herstellungskosten auf die Einrechnung der Zinsen für das in den Bau investierte Kapital zu legen. Die Höhe des Zinssatzes richtet sich nach demjenigen Satz, den die Genossenschaft selbst zahlt. Fraglich ist, ob auch Zinsen für genossenschaftseigenes Kapital in die Herstellungskosten eingerechnet werden können. Von Seiten einiger Sachverständiger wird einer Aktivierung der Zinsen auf eigenes Kapital ohne weiteres zugestimmt [41]), während

---

39) Pauer, Die Rentabilitätsberechnungen bei Bau- und Wohnungsgenossenschaften S. 11.
40) persönliche Informationen b. Verbandsprüfern.
41) Leitner, a.a.O. S. 125.

andere[42]) eine Bilanzierung nur anerkennen wollen, wenn der Zinssatz nicht über die Höhe des für langfristiges Kapital aufzuwendenden hinausgeht. Außerdem sollte die Höhe des zu verzinsenden Kapitals in einem angemessenen Verhältnis zu der erstellten Anlage stehen und die Höhe des eingerechneten Zinses im Geschäftsbericht angegeben werden.

Das Ziel dieser letzten Forderung ist das gleiche, wie das in dem Reichsgesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 14. VII. 1933 besonders betonte: Daß die Zinsen, welche für die während der Bauzeit aufgewandten eigenen Mittel aktiviert worden sind, bei der Berechnung des zu verteilenden Reingewinnes nicht eingerechnet werden dürfen. Diese zugeschriebenen Vermögenswerte sollen vielmehr der Stärkung des Eigenkapitals der Genossenschaft dienen. Wenn in dem Formblatt für den Jahresabschluß trotzdem die Anrechnung von Bauzinsen für das von der Genossenschaft eingesetzte Kapital abgelehnt wird[43])[44]), so geschieht das aus der Befürchtung heraus, daß diesen aktivierten Beträgen u. U. kein tatsächlicher Wertzuwachs entspricht. Diese von den Grundsätzen einer vorsichtigen Bilanzierung veranlaßte Ablehnung einer Aktivierung führt bei der Erstellung von Mietshäusern unter normalen Verhältnissen zur Bildung von stillen Reserven. Handelt es sich jedoch um die Erstellung von Erwerbshäusern, so ist eine Bilanzierung der Bauzinsen für Eigenkapital im Interesse der Genossenschaft unbedingt notwendig. Anderenfalls kann die Genossenschaft in den Verdacht kommen, aus dem Verkauf dieser Anlagen überhöhte außerordentliche Erträge erreicht zu haben, da ja die Genossenschaft nicht auf diesen zum Teil von ihr selbst zu zahlenden Zins bzw. den ihr entgangenen Zinsertrag verzichten kann. Aus den angeführten Gründen anerkennen neuerdings die Revisionsverbände die Aktivierung der Zinsen auf das beim Bau investierte Eigenkapital, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Miets- oder Erwerbshäuser handelt[45]). Schwierigkeiten ergeben sich nur bei der Feststellung des Zinssatzes für diese von der Genossenschaft zur Finanzierung der Anlagen eingesetzten „weiteren Mittel“, wie Roscher sie in den „Erläuterungen zur Zusammenstellung der vom Gesetzgeber anerkannten Muster zur Ertragsberechnung als Unterlage für die Mietskalkulation“ nennt[46]).

Die Ursache für diese Schwierigkeiten ist darin zu suchen, daß der wirtschaftliche Ursprung dieser Mittel sehr verschieden ist. Neben dem Eigenkapital der Genossenschaft — Geschäftsguthaben, Reserven, Gewinn — sind auch Teile der unechten Reserven (Wertberichtigungen, Rückstellungen) und Verbindlichkeiten (Spareinlagen) darin enthalten. Dem-

42) Haft. a.a.O. S. 108.
43) Vordruck S. 3 Punkt 56.
44) anderer Ansicht, Knoblauch, Rentabiltät des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Z.f.Ww. 1936 S. 411.
45) persönliche Informationen b. Verbandsprüfern.
46) Formular Nr. 444. 34. II. 685 a Carl Heymann Verlg. Berlin.

entsprechend muß auch der Zinssatz für diese Mittel die Sätze berücksichtigen, welche die Genossenschaft selbst zur Erhaltung der einzelnen Kapitalquellen aufwenden muß. Dabei wird jedoch grundsätzlich die für das Eigenkapital regelmäßig angestrebte Verzinsung einen maßgebenden Einfluß ausüben müssen, wenngleich ein Höchstsatz von 4% nicht überschritten werden darf.

Die Zinsrechnung beginnt mit dem Tag der Zahlung an den Bauunternehmer oder Handwerker und endet mit der Fertigstellung des Baues zum Bezug ohne Rücksicht darauf, ob in diesem Zeitpunkt die Mittel zur endgültigen langfristigen Finanzierung bereits fließen [47]). Bei Berechnung der Zinsen für die Erstellungskosten von Erwerbshäusern ist zu berücksichtigen, daß die Erwerber vielfach einen Teil des vereinbarten Übernahmepreises als Bauzuschüsse bereits vor und während des Baues zu zahlen haben. Selbstverständlich verringern sich die den Erstellungskosten zuzuschreibenden Zinsen um den Zinsertrag des Eigenkapitals des Käufers.

Eine besondere Bewertung erfahren die Wohngebäude, die vor dem 1. Jan. 1924 fertiggestellt wurden. Für sie ist auf Grund der 1. VO. über die Goldmarkbilanzierung und ihrer Durchführungsverordnungen [48]) allein der in der Goldmarkbilanz angegebene Wert maßgebend. Bei Einsetzen des Aufwertungsausgleichskontos, dem Ergänzungswert zu den angeführten Altbauten, kann man von einer eigentlichen Bewertung nicht sprechen. Seine Höhe ist allein abhängig von den in der Aufwertungsnovelle vom 16. VII. 1925 zu dieser Maßnahme gemachten Vorschriften. (§ 81 (3) d. VO. S. 12 dieser Arbeit). Da das Konto einen buchmäßigen Verlust ausgleichen sollte, der durch Höherbewertung der dinglich gesicherten Forderungen entstanden war, so mußte der einzusetzende Wert dem Unterschied zwischen der ursprünglichen Aufwertung von 10—15% und der Neuaufwertung der Verpflichtungen auf grundsätzlich 25% des Ursprungswertes entsprechen. Da einzelne Forderungen ursprünglich überhaupt nicht aufgewertet worden waren und anderseits die Aufwertung aus Billigkeitsgründen auf Antrag in einzelnen Fällen auch auf einen geringeren Prozentsatz der ursprünglichen Schuld zugelassen wurde, sind die einzelnen Aufwertungssätze im Verhältnis zu den ihnen zu Grunde liegenden Verpflichtungen sehr unterschiedlich. In allen Fällen aber sollte der absolute Betrag des Aufwertungsausgleichskontos innerhalb von 10 Jahren beschleunigt getilgt werden. Demgemäß war dieses Konto aus den Bilanzen der Unternehmungen spätestens seit dem 31. XII. 1935 verschwunden. Mit der Umstellung der Bilanzen der saarländischen Unternehmungen auf Reichsmark und der Einführung der Aufwertungsgesetzgebung haben die Bestimmungen über das Aufwertungsausgleichskonto von neuem auch für die Baugenossenschaften dieses Gebietes Geltung erhalten.

---

47) Scheidt, a.a.O. S. 371.
48) s. S. 24 dieser Arbeit.

Der Bilanzwert der Erwerbshäuser mit Kaufanwartschaftsverträgen ist aus dem unterfertigten Übernahmevertrag zu entnehmen. Der darin festgesetzte Preis entspricht dem Herstellungspreis; er kann jedoch in der Zeit zwischen der Vollendung des Baues und dem Vertragsabschluß eine Minderung erfahren haben. Eine Trennung des Bodenwertes ist nicht notwendig, da alle Aufwendungen zur Erhaltung der Anlagen dem Käufer zur Last fallen.

Dagegen müssen der Bau- und Bodenwert bei Erwerbshäusern ohne Kaufanwartschaftsverträge getrennt angegeben werden. Bis zur endgültigen Veräußerung kann die Genossenschaft nicht endgültig feststellen, welchen Erwerbspreis der Käufer für die einzelnen Teile des Grundstückes aufwenden will. Sie muß bei Bewertung dieser Anlagen wie bei Mietshäusern darauf achten, daß der ursprüngliche Herstellungspreis dauernd dem Verkehrswert des Grundstückes angenähert wird, so daß bei endgültiger Veräußerung für die Unternehmung keine außerordentlichen Verluste entstehen. Falls sich die Unternehmung jedoch entschließt, das ursprünglich zum Verkauf bestimmte Grundstück für dauernd in ihrem Besitze zu behalten, so kann sie es als Anlage zu dem ursprünglichen Betrag abzüglich der regulären Abschreibungen in ihrer Bilanz bewerten. Soll jedoch in absehbarer Zeit eine Veräußerung vorgenommen werden, so kann eine größere Sonderabschreibung zur Erreichung des Verkehrswertes notwendig werden [49]).

Bei Bewertung der „sonstigen Gebäude" der Genossenschaft ergeben sich die gleichen, im Vorangegangenen angeschnittenen Fragen.

Das Problem der Bewertung der „Wohngebäude und sonstigen Gebäude" der Baugenossenschaft muß durch die Feststellung ergänzt werden, ob und in welchem Maße eine Höherbewertung übermäßig abgeschriebener Anlagen unter Durchbrechung des Grundsatzes der Bilanzkontinuität möglich ist. Eine derartige Neubewertung der Anlagen ist nur ausnahmsweise zum Ausgleich von besonderen Ausfällen und Verlusten möglich. Die oberste Grenze für die höhere Bewertung bildet der ursprüngliche Anschaffungs- oder Herstellungspreis abzüglich der regulären Abschreibungen. Der durch diese Auflösung einer stillen Reserve entstehende außerordentliche Ertrag darf selbstverständlich nicht zu Gewinnausschüttungen verwendet werden [50]).

3. Noch nicht abgerechnete Neubauten.

Als dritte Bilanzposition des Anlagevermögens schreibt das gesetzliche Formblatt die Angabe der noch nicht abgerechneten Neubauten vor. Falls die Genossenschaft einen sehr großen Anlagenbestand besitzt, so daß im Verhältnis dazu die jährlichen Neubauten wertmäßig nur einen

49) Hast, a.a.O. S. 112.
50) Gutachten Nr. 2/1937 des Fachausschusses d. Institut für Wirtschaftsprüfer. Zitiert in „Der Wirtschaftstreuhänder" 1937 S. 246.

geringen Teil darstellen, wäre der Ausweis dieser noch nicht abgerechneten Neubauten für die Charakterisierung ihrer Wirtschaftslage nicht wesentlich. In der Regel aber kann man sich erst dann ein klares Bild über die finanzielle Lage der Genossenschaft machen, wenn man einen Überblick darüber hat, welche Verpflichtungen das Unternehmen auf Grund seiner Bauaufträge für die nächste Zeit zu erfüllen hat, bzw. welche Abschlagszahlungen bereits an die Bauausführenden geleistet wurden [51]).

Von diesem Standpunkt geht auch die Forderung des Revisionsverbandes nach Aufgliederung dieser Position in dem von ihm aufgestellten Vordruck aus [52]). In diesem Abschlußformular werden unterschieden:

aa) bereits abgerechnete Baukosten,

bb) Abschlagszahlungen auf noch nicht abgerechnete Baukosten,

cc) Noch zu leistende Zahlungen auf noch nicht abgerechnete Baukosten.

Die Feststellung der ersten beiden Teilwerte ist an Hand der Abrechnungen und des Baubuches relativ einfach. Schwieriger ist es jedoch, den Grad der Fertigstellung bei den in Bau befindlichen Häusern wertmäßig zu erfassen. Dazu müßte der Stand der Arbeiten von sehr unterschiedlicher Qualität und verschieden starkem Verbrauch an Lohn und Material zum Zeitpunkt der Bilanzierung festgestellt werden. Es geschieht das durch die Aufstellung von Zwischenrechnungen durch die ausführenden Firmen oder durch fachmännische Schätzungen. Selbstverständlich können auch hier anteilige Verwaltungskosten berücksichtigt werden. Bei der Berechnung der Zwischenkreditzinsen darf auch hier der Zins nur bis zum Tag der Bezugsfertigstellung zu den Erstellungskosten gerechnet werden [53]). Da es sich bei Bewertung dieser Anlagen um Objekte von beträchtlichem Wert handelt, so kommt es bei der Feststellung der Zwischenwerte auch weniger auf eine peinlich genaue Errechnung der einzelnen Verpflichtungen an. Vielmehr genügt eine gewissenhafte überschlägige Errechnung, aus der die in der nächsten Zeit dringend werdenden Verpflichtungen hervorgehen. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die Bilanzen der Baugenossenschaften vorwiegend für den 31. Dezember aufgestellt werden. In diesem Monat aber ruht die Bautätigkeit fast vollständig und die Bauten sind zum Schutze gegen die Witterung zu einem gewissen Abschluß gebracht worden. Ein Überblick ist über die bis zu diesem Zeitpunkt geleistete Arbeit um so eher möglich. Vielfach sind auch die Bauten bereits bewohnt und die endgültige Abrechnung aus Gründen der Finanzierung noch nicht vorgenommen worden. In diesem Falle lassen sich die bis zum Zeitpunkt der Bilanzierung empfangenen Leistungen noch leichter feststellen, da ihnen

51) Verband rheinischer Wohnungsunternehmen, Bericht über die gesetzlichen Prüfungen 1936 S. 11.

52) Vordruck S. 6. Inventurrichtlinien S. 11, 24, 36.

53) Schiefner, Buchungs- und Bilanzierungsfragen, Sächsisches Wohnungsblatt 1936 S. 241.

auf der Passivseite die Forderungen der Bauunternehmer gegenüberstehen. Daß bei Bewertung dieser Anlagen die Herstellungskosten in dem an anderer Stelle bereits erwähnten Umfange in Anrechnung kommen, ergibt sich zwangsläufig aus § 33 c Gen.Ges. und den wirtschaftlichen Tatsachen.

4. Maschinen und maschinelle Anlagen.

Eine wesentlich geringere Rolle spielen unter dem Anlagevermögen der Baugenossenschaften die in den folgenden Ausführungen zu erörternden Anlage-Vermögensteile. Maschinen und maschinelle Anlagen kann die Genossenschaft nach den Vorschriften der Gemeinnützigkeitsverordnung nur insoweit erstellen und betreiben, als sie zur Ergänzung der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen notwendig sind. Die Anlagen müssen von den einzelnen Wohneinheiten vollständig getrennt und unabhängig sein, so daß man bei Veräußerung der Anlagen für diese Maschineneinrichtungen einen besonderen Erlös erzielen könnte. Aus diesen Erwägungen heraus wäre eine Fahrstuhleinrichtung in einem Hause nicht als maschinelle Anlage sondern als Bestandteil des Hauses anzusehen. Ebenso eine Zentralheizungsanlage, die nur ein bestimmtes Grundstück mit Heizung versorgt. Anderseits aber gehören Ersatzteile für die Maschinenanlagen in dem festgestellten Sinne unter die Position „Maschinen" und nicht zum Betriebsinventar, da ihre Zweckbestimmung schon einwandfrei feststeht[54]). Die Bewertung der Anlage erfolgt mit dem an Hand der Inventurunterlagen festgestellten Anschaffungswert unter Berücksichtigung einer angemessenen Abschreibung. Es erscheint bei dieser Bewertung eindeutig, daß auch die Aufwendungen für die Aufstellung der Anlagen zu den Anschaffungskosten zählen[55]).

5. Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsinventar.

Die Werkzeuge und Baugeräte, die nach der Gliederung des Formblattes unter anderem hier zu erfassen sind, werden bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften nur dann einen größeren Vermögenswert darstellen, wenn die Baugenossenschaft regelmäßig Bauten in eigener Regie mit selbst angenommenen Arbeitern durchführt und demgemäß auch die Werkzeuge stellen muß. Da die Bauausführung jedoch in den meisten Fällen in anderen Händen liegt, so werden diese Anlagen für gewöhnlich keinen wesentlichen Wert darstellen. Wichtiger sind das Geschäftsinventar und das Betriebsinventar. Zu dem letzteren gehören vor allem diejenigen Einrichtungen in den Gebäuden, die der besonderen Bequemlichkeit der Bewohner und auch der Sicherheit und der Erhaltung der Anlagen dienen, zu denen sie meist zusätzlich hinzugefügt sind. Derartige Einrichtungen sind z. B. einzelne Waschmaschinen, die nur den Bewohnern eines Hauses zur Verfügung stehen. Weiterhin etwa vorhandene Feuerlöschapparate, Gas-

54) Mönkmeier, Wirtschaftstreuhänder-Jahrbuch 1936 S. 160.
55) Hast, a.a.O. S. 59.

maskenbestände und andere Luftschutzeinrichtungen, die heute besonders in den Städten in jedem Haus vorgesehen sein müssen. Ebenso gehören hierzu die beweglichen Einrichtungsgegenstände von Gemeinschaftshäusern und Kindergärten.

Zum Geschäftsinventar gehören alle Einrichtungen, die den Verwaltungsorganen zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Dazu zählen vor allem die Büroeinrichtungen, soweit sie für den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft notwendig sind.

Die Bilanzierung dieser Anlagen erfolgt ebenfalls zum Anschaffungs- oder Herstellungswert, wobei die Wertveränderungen im Berichtsjahr getrennt nach Zu- und Abgängen anzugeben sind.

6. Sonstiges Anlagevermögen.

Unter dieser letzten Position des Anlagevermögens sind alle die Vermögenswerte zu erfassen, die den Charakter von Anlagen haben und weder unter den vorerwähnten Posten noch unter der nachfolgenden Gruppe der Beteiligungen erfaßt werden können. Zu diesen zählen nach den Inventurrichtlinien in erster Linie bare Hinterlegungen für Straßenbaukosten und Baustoffe. Für die letzteren gilt das gleiche, was bei Erwähnung des Anlagevermögens in Form von Werkzeugen und Baugeräten gesagt worden ist. Die Hinterlegungen für Straßenbauten müssen nach dem Ortsstatut der Gemeinden von dem Bauherren gemacht werden. Die Höhe richtet sich nach der Größe des bebauten Grundstückes und der Güte der später zu erstellenden Straße. Erst nach Fertigstellung der Straße erfolgt die Abrechnung und Rückvergütung der hinterlegten Beträge.

Ähnliche Hinterlegungen verlangen zum Teil auch städtische Betriebswerke für die Fertigstellung und Erweiterung der Anschlüsse von Gas, Wasser und Licht. Auch diese Hinterlegungen gehören zu den Anlagen, deren Wert sie nach der endgültigen Feststellung vermehren.

I b. Die Abschreibung des Anlagevermögens.

1. Aufgaben und Grundsätze.

Die Erfassung der Anlagen hat gezeigt, daß die Nutzung dieser Vermögensteile während sehr großer Zeiträume, ja zum Teil auf unbegrenzte Zeit möglich ist. Es wurde an anderer Stelle bereits festgestellt[56]), daß diese Vermögenswerte in den Wirtschaftskreislauf der Baugenossenschaft eingesetzt werden, um den beabsichtigten Erfolg zu erzielen. Die erstellten Wohnräume sind daher gewissermaßen als Umsatzgüter anzusehen, aus deren Nutzungsfähigkeit die Genossenschaft ihre laufenden Erträge zieht. Bei diesem Gebrauch unterliegen die erstellten Anlagen einer Abnutzung und damit einer Wertänderung, die am deutlichsten in dem Zwang zu

---

56) s. S. 18 dieser Arbeit.

laufenden Aufwendungen für Instandhaltung bzw. zu einer späteren Neuerstellung zum Ausdruck kommt.

Von der Vermögensrechnung aus gesehen haben die Abschreibungen daher die Aufgabe, den anteiligen Gütereinsatz der Anlagen im Laufe einer Wirtschaftsperiode festzustellen. Sie sind der rechnerische Ausdruck für die im Wirtschaftsablauf vor sich gehende Wertumwandlung, der alle Vermögensteile der Unternehmung unterliegen und deren Erfassung bei dem langsamen Umschlag der Kapitalgüter des Anlagevermögens praktisch nur auf diese Weise möglich ist.

Zum anderen sollen die Abschreibungen den Bilanzwert der einzelnen Anlage entsprechend deren regelmäßigen und unregelmäßigen Entwertung im Laufe des Geschäftsjahres vermindern. Auf diese Weise wird der ausgewiesene Wert möglichst weitgehend dem jeweiligen Zeitwert der Anlage am Bilanzstichtag angenähert.

Aus den Beziehungen zwischen Abschreibungen und Erfolgsrechnung ergibt sich die dritte Aufgabe der Abschreibungen, die durch deren Kostencharakter bedingt ist. Sie ermitteln als ertragsmindernde Aufwendungen in der Erfolgsrechnung die Unterlagen für die Kalkulation [57]). Der Bestand der Baugenossenschaft ist erst dann gesichert, wenn ihre Erträge so groß sind, daß sie neben den laufenden Aufwendungen für Betriebskosten und Zinsendienste regelmäßig auch die für Instandhaltung und eine endliche Neuerstellung der Anlagen decken.

Die in der Form der Abschreibungen, Wertberichtigungen und ähnlichen Positionen zurückgehaltenen Anteile der Erträge können entweder direkt zur Instandsetzung und Neuerstellung verwandt werden oder finden ihren Niederschlag in anderen Vermögenswerten, aus denen bei Bedarf direkt oder indirekt die zur Ergänzung der Anlagen notwendigen Mittel geschöpft werden können. Ist die Erstellung der Anlagen mit fremden Mitteln vorgenommen worden, wie das bei den Baugenossenschaften fast ausschließlich der Fall ist, so kann die Genossenschaft mit den durch die Abschreibung in der Unternehmung gebundenen Erträgen auch eine Tilgung ihrer Schuldverpflichutngen vornehmen. Sind die Tilgungsbeträge der Gebrauchsdauer der Anlagen angepaßt, so hat die Unternehmung nach Verbrauch der Anlagen auch keine Verpflichtungen mehr gegenüber den Gläubigern. Ist nach gänzlicher Abschreibung des Vermögenswertes oder völliger Tilgung des Fremdkapitals bei regelmäßiger Ertragsentwicklung noch ein ertragsfähiger Vermögenswert vorhanden, so kann man einen Vermögenswertzuwachs in den Anlagen feststellen. Auf diese Weise kann die Abschreibung zu einer laufenden Sammlung von Eigenkapital führen, das in den verschiedensten Vermögensformen in der Genossenschaft arbeiten kann.

Von ähnlichen Gesichtspunkten geht auch Schlechtriem aus, der in den Abschreibungen ein Mittel zur dauernden Liquidierung eines Teiles des

57) Schmalenbach, a.a.O. S. 153.

Anlagevermögens sieht[58]). Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht werden in der Regel die Nutzungsmöglichkeiten einer Anlage geringer eingeschätzt, als es ihrer tatsächlichen Nutzungsfähigkeit entsprechen würde. Auf diese Weise ergeben sich zwangsläufig größere Abschreibungen. Die durch sie gebundenen Erträge werden demnach nicht in der angenommenen Höhe und auch erst zu einem späteren Zeitpunkt für die Erneuerung der Anlagen in Anspruch genommen. Daraus folgt, daß ein Teil des Anlagekapitals dauernd zu anderen Zwecken Verwendung finden kann.

Diese Möglichkeit ergibt sich bis zu einem gewissen Grade auch für die Baugenossenschaften. Eine Bestätigung dafür kann in der Tatsache gesehen werden, daß ältere Genossenschaften viel leichter das zur Finanzierung neuer Bauvorhaben notwendige Eigenkapital aufbringen als neugegründete Unternehmen. Allerdings kann diese teilweise Liquidierung des Anlagevermögens bei den Baugenossenschaften nur außerordentlich langsam vor sich gehen, da die jährliche Abschreibungsquote im Interesse einer gemeinwirtschaftlichen Mietkalkulation äußerst gering sein muß[59]).

Die Höhe der Abschreibungen muß sich nach dem Vorhergesagten grundsätzlich nach der Lebens- und Nutzungsdauer der einzelnen Anlage richten. Da es sich um Vermögenswerte handelt, deren Gebrauchsfähigkeit für große Zeiträume relativ gleich bleibt und sich nur sehr langsam verändert, so wird aus Gründen der Zweckmäßigkeit eine gleichmäßige Abschreibungsquote von einem einmal festgestellten Herstellungs- oder Anschaffungspreis in Betracht kommen[60]). Doch kann der Wert der Anlage durch außergewöhnliche Verhältnisse und Maßnahmen außerordentlich sinken. In diesem Falle kann eine Sonderabschreibung der betroffenen Vermögenswerte notwendig werden, die in erster Linie eine Korrektur des Anlagewertes zur Aufgabe hat, da für die Erneuerung des ursprünglich vorhandenen Vermögensteiles unter den neuen Verhältnissen nicht mehr die gleich hohen Rückstellungen notwendig sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß derartige Wertminderungen vorübergehend sein können und, da die Genossenschaft die Anlagen dauernd in ihrem Besitz behält, diese Sonderabschreibung nach § 33 c II nicht gemacht werden braucht.

---

58) Schlechtriem, Dauernde Liquidierung eines Teiles des Anlagevermögens durch Abschreibungen. Der praktische Betriebswirt. 1936 S. 1109.

59) Schlechtriem hat durch praktische Untersuchungen bestätigt, daß auf die Dauer gesehen nur 50% des ursprünglichen Anlagekapitals in den Anlagen und etwa 10% für den Ersatz von verbrauchten Anlagen benötigt werden. — Für die gemeinn. Baugenossenschaften kann diese Feststellung nicht die gleiche Gültigkeit haben. Bei der langen Umschlagsdauer ihrer Anlagen (Durchschnittlich 1% Abschreibung = 100 Jahre voraussichtliche Lebensdauer) — (bei Schl. S. 1114 wurden 37,37% des Anlagevermögens in 3—10 Jahren, 47,33% in 10—33 Jahren und 15,30% in 33—50 Jahren umgesetzt), und ihrer relativ kurzen Entwicklungsgeschichte kann durch die Abschreibungen noch nicht in diesem weiten Umfang Anlagevermögen liquidiert worden sein. Eingehende Untersuchungen und langjährige Erfahrungen werden in Zukunft zeigen, in welchem Umfange das Anlagevermögen der Baugen. liquide werden kann.

60) Schmalenbach, a.a.O. S. 140.

Die Frage nach der Form der Abschreibungen ist durch die Richtlinien für die Inventur und durch das Formblatt für den Jahresabschluß dahingehend beantwortet, daß grundsätzlich direkt abgeschrieben werden soll. Eine Ausnahme wird bei der Abschreibung von Erwerbshäusern ohne Kaufanwartschaftsvertrag gemacht. Bei diesen werden die Wertminderungen bis zum Verkauf durch ein Wertberichtigungskonto auf der Passivseite berücksichtigt, während auf der Aktivseite der Herstellungspreis bilanziert wird. Außerdem sind die Abschreibungen für die Bauten und einzelnen Baugruppen getrennt vorzunehmen und nicht in Form einer Gesamtabschreibung von bestimmten Anlagegruppen. Doch verlangt das Formblatt eine Zusammenfassung gleichartiger Anlagegegenstände und der Ergebnisse ihrer Abschreibungen. Die Einheit der den Abschreibungen zugrunde liegenden Vermögenswerte ist das einzelne Haus oder das als Ganzes abgerechnete Bauvorhaben.

Um in der Bilanz die laufenden Abschreibungen und auch die Gesamtabschreibungen bis zum Berichtsjahr verfolgen zu können, müssen entsprechende Angaben gemacht werden. Man muß an Hand dieser Unterlagen jederzeit den Ursprungswert der Anlage berechnen können. Fraglich ist es, ob auch die außerordentlichen Abschreibungen in der Bilanz gesondert ausgewiesen werden sollen. Das kann jedoch zu einer Unübersichtlichkeit des ausgewiesenen Zahlenmaterials führen. Aus diesem Grunde wird es vorteilhafter sein, wenn der Geschäftsbericht über diese außerordentlichen Abschreibungen Auskunft gibt.

Eindeutig geklärt scheint durch die gesetzlichen Bestimmungen die Feststellung, daß Abschreibungen in einem Jahr nicht unterlassen werden dürfen, weil man glaubt, sie in den späteren Wirtschaftsperioden nachholen zu können[61]). Eine derartige Bilanzierung widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchhaltung, da sie vorübergehend zu einer Überbewertung der Anlagen führt; es sei denn, daß der Wert der Anlagen schon so stark abgeschrieben ist, daß trotz Unterlassung der Abschreibungen der Buchwert der Anlage noch unter ihrem Veräußerungswert liegt[62]). In diesem Sinne ist auch der in den Erläuterungen zur Zusammenstellung der Ertragsberechnungen[63]) gegebene Ratschlag zu verstehen, der mit Hilfe der Abschreibungen gleichzeitig eine gewisse Nivellierung der Erträge der einzelnen Wohnungseinheiten erreichen will. Aus diesem Grunde soll man bei Baugruppen mit überreichlichen Erträgen einmal von einer Abschreibung absehen und dafür von den nichtrentablen Baueinheiten Sonderabschreibungen vornehmen. (Abschreibungen nach der Rentabilität). Auch eine Minderung der Abschreibung für nicht voll ausgenutzte Anlagen mit der Begründung einer geringeren Abnutzung, ist vom Standpunkt einer ordnungsmäßigen Bilanzierung nicht zu vertreten. Der verringerten

61) Hast, a.a.O. S. 167.
62) Hast, a.a.O. S. 172.
63) Erläuterungen, S. 2 Punkt 10 Formular Nr. 444.

Abnutzung steht auf der anderen Seite die geringere Ertragsfähigkeit gegenüber, die u. A. eine noch größere Abschreibung notwendig machen würde. (z. B. bei zu teuer gebauten Häusern mit hohen Mieten).

Zulässig ist eine Unterlassung der Abschreibung, wenn ein entsprechender Teil des Ertrages zu Neuinvestitionen verwandt wird, die eine Entwertung der Anlage dauernd verhindern. Dann aber dürfen diese Aufwendungen auch nicht aktiviert werden [64]). Doch zeigt die Gliederung des Formblattes für den Jahresabschluß, daß ein derartiger Ausgleich zwischen Wertminderung und Neuinvestierung nicht erwünscht ist. Vielmehr sollen die laufenden Abschreibungen und Instandhaltungs- und Erneuerungskosten getrennt ausgewiesen werden [65]).

Für die einzelnen Teile des Anlagevermögens sind die Abschreibungen von verschieden großer Bedeutung.

2. Die Abschreibung der einzelnen Anlagevermögensteile.

Die unbebauten Grundstücke bedürfen in der Regel keiner Abschreibungen, da ihr Nutzungswert dauernd gleich bleibt. Doch können besondere Verhältnisse, z. B. Bodensenkungen in Bergbaugebieten, Änderungen der Fluchtlinienpläne durch besondere planwirtschaftliche Maßnahmen der Behörde oder aber eine nicht im Erwerbspreis berücksichtigte Abtretung von Grundstückteilen für die Anlage von Straßen, eine Abschreibung notwendig machen. Ebenso wird man die Minderung besonderer Ertragsmöglichkeiten (Ausschöpfen einer Sandgrube) durch Abschreibungen berücksichtigen müssen. Auch wenn der Kauf des Grundstückes zu einem unverhältnismäßig hohem Preis erfolgte oder die Liquiditätsverhältnisse der Goenssenschaft einen Verkauf des Geländes unter den Anschaffungskosten notwendig machen, muß eine Abschreibung des Grund- und Bodenwertes vorgenommen werden. Sind die Grundstücke zum Teil in Erbbaurecht vergeben, so brauchen etwa fällig werdende Anliegerlasten dann nicht durch Abschreibungen von der Genossenschaft übernommen zu werden, wenn der Berechtigte auf Grund § 2 der Erbbauverordnung diese Lasten vertraglich übernommen hat.

Entscheidender ist die Frage der Abschreibungen bei den Miethäusern der Genossenschaft. Nach den Grundsätzen des Hauptverbandes deutscher Wohnungsunternehmen sollen die Wohngebäude mit 1% der Baukosten jährlich abgeschrieben werden. Dieser Satz entspricht einer Lebensdauer der Gebäude von 100 Jahren. Diese Abschreibung, die zum Teil auch von den öffentlichen Geldgebern gefordert wird, darf nur dann unterschritten werden, wenn das Wohnungsunternehmen durch die reguläre Abschreibung von 1% zu untragbar hohen Mieten gelangt oder aber mit Überschuldung bedroht ist. Die Abschreibung darf nie geringer sein als die jährlichen

---

64) Hast, a.a.O. S. 175.
65) Vordruck, Anlage S. 12, 14.

Tilgungsraten für Hypotheken, deren Zahlung durch Zurückbehalten eines entsprechenden Teiles der Erträge gesichert sein muß, um Zwangsmaßnahmen des Gläubigers zu vermeiden [66]).

Die vor 1924 fertiggestellten Häuser werden nach anderen Grundsätzen abgeschrieben. Grundlage für die Ermittlung der Abschreibung ist hier nicht der Anschaffungswert, sondern der in der Goldmarkeröffnungsbilanz festgestellte Wert des Gebäudes einschließlich des Bodenwertes. Für die Abschreibung dieser meist stark unterbewerteten Anlagen schlägt Schlechtriem drei Möglichkeiten vor [67]):

1. Weitere Abschreibung in der ursprünglichen Höhe bis auf einen Erinnerungswert von RM. 1.— vor Ende der Lebensdauer.
2. Aussetzen der Abschreibung, bis die Unterbewertung verschwindet.
3. Verteilung der Abschreibung auf die restliche Lebensdauer.

Die ersten beiden Vorschläge müssen zwangsläufig zu einer ungleichmäßigen Belastung der Ertragsrechnung führen. Die erstere kann außerdem bis zur vollständigen Abschreibung der Anlage die Ertragsrechnung sehr stark überbelasten. Demgegenüber vermeidet eine Verteilung der Abschreibung auf die restliche Lebensdauer diese Nachteile, wenngleich andererseits die Gefahr besteht, daß die zur Neuerstellung der Anlagen notwendigen Vermögenswerte nicht in ausreichendem Maße in der Unternehmung gebunden werden.

Die Abschreibung des Aufwertungsausgleichskontos hatte nach den Bestimmungen der 2. Aufwertungsverordnung vom 16. VII. 1925 § 81 II innerhalb von 10 Jahren beschleunigt zu erfolgen. Da dieses Konto ein Ergänzungswert zu den vor dem 1. I. 1924 erstellten Anlagen darstellte, war es wirtschaftlich gerechtfertigt, daß der Gesetzgeber bis zur Tilgung des Ausgleichskontos eine Unterlassung der Abschreibungen von den Althäusern zuließ. In der Gegenwart sind diese Ausgleichskonten nur noch bei den Genossenschaften des Saarlandes zu finden [68]). Bei Grundstücken, die in der Zeit der erhöhten Baukosten erstellt wurden, kann der Abschreibungssatz von 1% zu einer dauernden hohen Belastung der Ertragsrechnung oder zu überhöhten Nutzungsgebühren führen. In diesem Falle kann eine Sonderabschrebiung zu Lasten der Reserven der Genossenschaft durchgeführt werden, um auf diese Weise wieder zu einer ausgeglichenen Rentabilitätsberechnung zu kommen [69]). Die dadurch erzielte Entlastung der Ertragsrechnung kann ihren Ausdruck in einer Senkung der Nutzungsgebühren finden.

In den Dienstanweisungen für die Durchführung von Verbandsprüfungen ist besonders darauf hingewiesen, daß die Abschreibungen von

66) Erlaß des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 17. 9. 1932 (II 4303/27. 8. 1932).

67) Schlechtriem, Die Abschreibungen im Rechnungswesen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. S. 10.

68) s. S. 29 dieser Arbeit.

69) Dittmer, Die Überwachung von Baugenossenschafts-Bilanzen. S. 14.

Miethäusern, die auf Erbbaugelände errichtet worden sind, auf die Dauer des Erbbaurechtes Rücksicht nehmen müssen [70]). Die Abschreibung hat in dem Maße zu geschehen, daß nach Ablauf des Rechtes der bilanzierte Grundstücksrestwert die vertraglich vereinbarte oder gesetzlich vorgesehene Entschädigung für die Abtretung der Baulichkeiten an den Eigentümer des Grund und Bodens nicht überschreitet. Die Abschreibung wird also in der Regel um so höher sein müssen, je geringer die Zeitdauer des Erbbaurechtes ist.

Während die Erwerbshäuser mit abgeschlossenen Kaufanwartschaftsverträgen nicht abgeschrieben werden brauchen, erfolgt die Abschreibung der übrigen nicht verkauften Erwerbshäuser indirekt durch Einsetzen eines Wertberichtigungspostens in der gleichen Höhe wie die Abschreibungen auf Miethäuser der Genossenschaft. Darüber hinaus kann noch eine Sonderabschreibung dieser Anlagen notwendig werden, wenn besondere wirtschaftliche Vorgänge den Verkehrswert der Grundstücke gesenkt haben. Da der Erwerber immer nur den jeweiligen Tagespreis bezahlen wird, muß der Wertänderung wenigstens schon zum Teil am Bilanzstichtage Rechnung getragen werden [71]).

Die noch nicht abgerechneten Neubauten müssen von dem Zeitpunkt ihrer Vermietbarkeit abgeschrieben werden. Eine Abschreibung der noch in Bau befindlichen Anlagen ist unnötig, da diese Aufwendungen den Erstellungskosten wieder zugerechnet werden müßten.

Da die von einer Genossenschaft erstellten sonstigen Gebäude ihrer Zweckbestimmung nach in der Regel eine besonders starke Beanspruchung erfahren, muß auch die Abschreibung von diesen Vermögenswerten wesentlich größer sein. Durchschnittlich rechnet man für diese Anlagen einen Satz von 2—3% der Herstellungs- oder Anschaffungskosten [72]). Noch stärkere Abschreibungen müssen bei den Maschinen und maschinellen Anlagen vorgenommen werden, da ihre Nutzungsdauer allein durch die technische Entwertung vielfach sehr stark verkürzt wird. Auch Maschinenanlagen die mit einem bestimmten Grundstück in unmittelbarer Verbindung stehen (Fahrstuhl), müssen eine besondere, höhere Abschreibung erfahren, die ihrer Nutzungsfähigkeit besser entspricht. Der Abschreibungssatz für Betriebs- und Geschäftsinventar ist in der Regel 20—33⅓% [73]), und auch die Werkzeuge, Baustoffe und Baugeräte sollen vorteilhafterweise möglichst schnell auf einen Erinnerungsposten von RM. 1.— abgeschrieben werden [74]). Diese Bilanzierung entspricht dem Niederstwertprinzip und einer ordnungs-

70) Muster einer Dienstanweisung für die Durchführung von Verbandsprüfungen. Herausgegeb. v. Hauptverbd. deutscher Wohnungsunternehmen S. 16.

71) s. S. 30 dieser Arbeit.

72) Kraft, Die Aufstellung des Wirtschaftsplanes, Sächsisches Wohnungsblatt 1935 S. 14.

73) ebenda, S. 14.

74) Die Genossenschaftswoche S. 91.

mäßigen, vorsichtigen Bewertung. Wenn sich bei dem Anlagevermögen Wertpapiere befinden, die keinen Beteiligungscharakter haben, sondern etwa als mündelsichere Anlagen der Sicherung der Spareinlagen dienen, so hat eine notwendig werdende Abschreibung sich nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger, kaufmännischer Rechnungslegung zu richten.

II. Beteiligungen.

a) Grundsätzliches.

Die zweite Vermögensgruppe in dem Abschlußformblatt für gemeinnützige Baugenossenschaften weist die Beteiligungen aus, die hier ohne Rücksicht auf ihre rechtliche Form erfaßt werden. Die Beschränkung der Geschäftstätigkeit dieser Genossenschaften auf die in der Gemeinnützigkeitsverordnung festgestellten Aufgaben [75]) zieht auch den Möglichkeiten von Beteiligungen engere Grenzen. Es werden als zulässig anerkannt die Beteiligungen an Betrieben, die Baustoffe nur für den Bedarf der beteiligten Wohnungsunternehmen herstellen und liefern und an anderen gemeinnützigen Unternehmungen zur Förderung des Wohnungsbaues [76]). Die Unternehmen müssen demnach direkt den Zwecken der Genossenschaft dienen. Dabei ist es grundsätzlich gleichgültig, in welcher Rechtsform sie betrieben werden. Sie müssen nur als gemeinnützig anerkannt sein. Ist das nicht der Fall, so entscheidet die Anerkennungsbehörde darüber, ob die Zielsetzung des für eine Beteiligung in Betracht kommenden Unternehmens eine dauernde Förderung der Aufgaben der Baugenossenschaft sichert.

Die Baugenossenschaften können sich nach diesen Bestimmungen ohne weiteres an anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und an baustoffliefernden Firmen beteiligen, soweit letztere nur mit gemeinnützigen Unternehmen in Geschäftsverbindung stehen. Eine besondere Anerkennung müßte etwa für eine Beteiligung an Kreditinstituten, Bauvereinsbanken und Bausparunternehmen eingeholt werden, falls diese nicht grundsätzlich als gemeinnützig anerkannt sind. In dem Muster für die Inventur wird besonders darauf hingewiesen, daß die Beteiligung an einer Kreditgenossenschaft mit unbeschränkter Haftung nicht als gemeinnützig angesehen werden kann [77]). Auch in dem Kommentar zur Mustersatzung für Baugenossenschaften wird die Unzulässigkeit einer solchen Beteiligung hervorgehoben [78]). Diese Auffassung ist wirtschaftlich allein dadurch gerechtfertigt, daß durch diese Verbindung der beiden Unternehmen das Risiko der bankgeschäftbetreibenden Genossenschaft in unbeschränkter Höhe auf die

---

75) Gemeinnützigkeitsverordnung § 4 und § 6.

76) Artikel 8 Punkt e der Reichsausführungsverordnung zur Gemeinnützigkeitsvo. vom 20. 3. 31 (RGBl. I. 73).

77) Inventurrichtlinien S. 24.

78) Koenen-Gertner, Kommentar zur Mustersatzung S. 86.

Baugenossenschaft übertragen würde. Eine gleiche Vorsicht muß gegenüber Beteiligungen an Personalgesellschaften walten, soweit die Haftung nicht auf eine bestimmte Höhe beschränkt ist.

Wann eine wirtschaftliche Verbindung im einzelnen als Beteiligung anzusehen ist, wird in dem Gesetz nicht festgestellt. Schlegelberger-Quassowsky[79]) äußern sich zu dem Begriff der Beteiligungen, „daß der Ausdruck sowohl nach dem Sprachgebrauch und dem Wortsinn als auch nach den Anschauungen der Praxis auf die Fälle kapitalmäßiger Anteile beschränkt ist.“ Demgegenüber ist zu berücksichtigen, daß bei einer Beteiligung an einer Personalgesellschaft die kapitalmäßige Verpflichtung der abhängigen Unternehmung vielfach eine geringere Rolle spielt, daß vielmehr die Vorteile aus den persönlichen Bindungen und Leistungen im Vordergrund stehen. Anders ist es jedoch bei Beteiligungen, die eine Einflußnahme auf eine Kapitalgesellschaft zum Ziel haben. Das Handelsgesetzbuch stellt in § 361 a III. zu der Frage der Bilanzierung von Beteiligungen fest, daß in Zweifel ein Besitz von Aktien in Höhe von 25% des Grundkapitals als Vermögensanlage zum Zwecke der Beteiligung angesehen werden kann. Dementsprechend wird man auch die Anteile von anderen Kapitalgesellschaften beurteilen können. Das bedeutet also, daß es auch bei Beteiligungen an Kapitalgesellschaften nicht allein auf die kapitalmäßige Bindung ankommt, sondern daß auch der Wille der Geschäftsleitung maßgebend ist, ob sie den Erwerb von Vermögensteilen anderer Gesellschaften zum Zwecke der Beteiligung getätigt hat oder nur als vorübergehende Anlage betrachtet.

b) Bewertung der Beteiligungen.

Die Bewertung der Beteiligungen, in deren Zielsetzung es begründet liegt, daß man sie zum Anlagevermögen rechnen kann[80]), muß nach den für diese Vermögensteile geltenden Vorschriften des § 33 c 1, 3 erfolgen. Sie können daher ohne Rücksicht auf einen geringeren Wert zum Anschaffungswert bilanziert werden, wenn gleichzeitig eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bilanzierung entsprechende Abschreibung vorgenommen wird. Zu den Anschaffungskosten können auch werterhöhende Zuwendungen an abhängige Unternehmungen gehören, die, soweit sie nicht zum Ausgleich von Verlusten erfolgen, auch aktiviert werden können[81]). Diese Aktivierung darf jedoch nur im Verhältnis der Höhe der Beteiligung zum Gesamtkapital vorgenommen werden. Nur wenn die Beteiligung das gesamte Vermögen der Unternehmung erfaßt, kann auch die Zuwendung in voller Höhe den Beteiligungen zugeschrieben werden[82]).

79) Kommentar z. Verordnung über Aktienrecht. S. 228.
80) Quassowsky-Schlegelberger, a.a.O. S. 228.
81) Warnecke, Die Auslegung aktienrechtlicher Vorschriften ü. d. Bewertung von Beteiligungen. Z.f.Hw.F. 1933 S. 433.
82) Quassowsky-Schlegelberger, a.a.O. S. 197.

Handelt es sich bei diesen Beteiligungen um börsengängige Wertpapiere, so ist ihre Bewertung ohne größere Schwierigkeiten möglich. Doch sollte nach Möglichkeit dabei auch der Bilanzkurs der abhängigen Gesellschaft eine Berücksichtigung finden [83]), wobei die auf Grund der Beteiligung genaueren Kenntnisse der in der Bilanz enthaltenen Unter- und Überbewertungen und die allgemeine Lage der Unternehmung beachtet werden müssen.

Bei Beteiligungen an Personalgesellschaften ist vielfach die endgültige Höhe der damit übernommenen finanziellen Verpflichtungen nur vertraglich gesichert. Soweit diese vereinbarten Leistungen bereits erfüllt sind, ist ihre Höhe abzüglich einer u. U. notwendigen Abschreibung anzugeben. Außerdem muß die Art und Höhe der Beteiligung im Geschäftsbericht Erwähnung finden. Die restlichen Verpflichtungen müssen, auch wenn der Zeitpunkt der Fälligkeit noch nicht abzusehen ist, unter den Verbindlichkeiten berücksichtigt werden. Bei Beteiligungen an anderen Baugenossenschaften sind die Geschäftsanteile in ihrer vollen Höhe anzuführen, da diese so wie auch der Zeitpunkt ihrer Fälligkeit genau bestimmt ist [84]). Es wurde der Vorschlag gemacht, bei Beteiligungen, die 100% oder fast 100% des Vermögens der abhängigen Unternehmung umfassen, nicht lediglich deren Gesamtwert anzugeben, sondern sämtliche Aktiva und Passiva in die Bilanz der Genossenschaft aufzunehmen [85]). Diese Form der Bilanzierung wurde bereits für den Ausweis von Beteiligungen in den Bilanzen von Aktiengesellschaften abgelehnt mit der Begründung, daß dadurch die Interessen der abhängigen Unternehmen gefährdet würden [86]). Bei den Baugenossenschaften ist wegen der Art der für eine Beteiligung in Betracht kommenden Unternehmen diese Gefahr der Interessengefährdung gering. Anderseits aber kann durch eine derartige Bilanzierung sehr leicht die notwendige Übersicht über die Vermögensverhältnisse der führenden Genossenschaft in Frage gestellt werden. Sie ist daher nicht zulässig. Die aufgegliederte Darstellung der Vermögensteile der abhängigen Unternehmung bleibt vielmehr der Inventur überlassen, zu deren Unterlagen auch eine eingehende Jahresabschlußrechnung des abhängigen Betriebes zur Erläuterung der Beteiligungswerte gehört.

Das Problem der Bewertung der Beteiligungen von Baugenossenschaften, mit dem auch die Fragen der Abschreibung engstens zusammenhängen, ist insofern schwierig, als diese Genossenschaften nicht aus Erwerbsabsichten auf die Geschäftsgebarung anderer Unternehmen einen Einfluß auszuüben versuchen. Es handelt sich vielmehr darum, durch diese Bindungen die eigenen gemeinnützigen Bestrebungen zu unterstützen und zu stärken. Es liegt daher der innere Wert dieser Beteiligungen „nicht im

---

83) Warnecke, a.a.O. S. 433.
84) Gemeinnützigkeitsverordnung § 3.
85) PJK. Richtl. f. d. Prüfung genossensch. Organisat. S. 19.
86) Schlegelberger-Quassowsky, a.a.O. S. 229.

Geschäftsanteil der Aktie oder in dem kapitalisierten Wert der zur Ausschüttung gelangenden Dividende oder im Sicherheitswert der vorhandenen offenen und stillen Reserven" der abhängigen Unternehmung begründet, „sondern in den Vorteilen, welche für die Genossenschaft aus der Geschäftsverbindung mit dem betreffenden Unternehmen entspringen" [87]).

Diese Gesichtspunkte müssen auch für die Beurteilung der Abschreibungen von Beteiligungen maßgebend sein. Der ursprüngliche Kurswert der als Beteiligung erworbenen Aktie kann wegen der bereits seit Jahren festgestellten Ertragslosigkeit gesunken sein. Trotzdem braucht sich für die Genossenschaft daraus nicht die Notwendigkeit zu einer erhöhten Abschreibung zu ergeben, wenn ihr noch immer die gleichen sonstigen Vorteile aus dieser Verbindung erwachsen. Besteht doch die Möglichkeit, daß diese Dividendenlosigkeit eine gewollte ist und zum Zwecke der Eigenkapitalbildung bei der abhängigen Gesellschaft geschieht, so daß die Vorteile der Genossenschaft in Zukunft immer größer werden.

Andererseits ist unbedingt eine ordnungsmäßige Abschreibung vorzunehmen, wenn die wirtschaftliche Entwicklung der abhängigen Gesellschaft es erfordert, wenn deren innere Substanz durch Verluste und Verwendung von Reserven für dauernd gesunken ist [88]). Die unmittelbar drohende Inanspruchnahme aus einer Beteiligung muß sogar die Bildung von Rückstellungen und Sonderabschreibungen veranlassen. Auch wenn die Geschäftsbeziehungen zu der abhängigen Gesellschaft etwa aus politischen, verkehrstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen eine Verschlechterung erfahren, muß diese Änderung der Verhältnisse einen Ausdruck in der Bewertung bzw. in der Abschreibung der Beteiligungen erfahren. Es ist sogar möglich, daß in diesen Fällen die Beteiligung nicht mehr als gemeinnützig angesehen werden kann. Der Zwang zu einer baldmöglichen Veräußerung dieser Anteile macht diese zu Umlaufsvermögen und verlangt u. U. eine Abschreibung auf den Börsen- oder Marktpreis am Bilanzstichtage. Es ergibt sich aus diesem Beispiel eine gewisse Unbeständigkeit des wirtschaftlichen Charakters der Beteiligungen, die aus diesem Grunde aus der Gruppe des Anlagevermögens herausgenommen werden mußten. Gleichzeitig ergibt sich aus dieser Tatsache ihre Stellung innerhalb der Vermögensdarstellung in der Bilanz zwischen dem Umlaufs- und dem Anlagevermögen.

III. Umlaufsvermögen.

Im Gegensatz zu den bisher aufgeführten Vermögensteilen werden in der folgenden Vermögensgruppe alle die Vermögenswerte der Baugenossenschaft erfaßt, die ihrer Zweckbestimmung nach nur vorübergehend in der augenblicklichen wirtschaftlichen Form in der Unternehmung vor-

87) Hildebrandt, Die Finanzierung eingetragener Genossenschaften.
88) Quassowsky-Schlegelberger, a.a.O. S. 197.

handen sind. Ihre Bezeichnung als Umlaufsvermögen oder Betriebsvermögen charakterisiert ihre Aufgaben: nämlich, durch ihren Kreislauf und ihre Verwendung im Betriebe zur Erreichung der Aufgaben des Unternehmens beizutragen. Das Ziel ist die Erstellung und Erhaltung von kapitalintensiven Anlagen mit langer Lebensdauer. Zu einer einwandfreien Erfassung und Darstellung der verschiedenen wirtschaftlichen Erscheinungsformen des Umlaufsvermögens bedarf diese Vermögensgruppe einer weitgehenden Aufgliederung in der Bilanz. Nach dem Formblatt des Gesetzgebers in der früher erwähnten Verordnung über die Bilanzierung von gemeinnützigen Baugenossenschaften und Bausparkassen, die in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft betrieben werden [89]), umfaßt die Gliederung dieser Vermögensgrupe folgende 11 Positionen:

1. Wertpapiere,
2. der Genossenschaft zustehende Hypotheken und Grundschulden,
3. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes,
4. rückständige Mieten und Gebühren,
5. von der Genossenschaft geleistete Anzahlungen,
6. Forderungen an abhängige Unternehmen,
7. Wechsel,
8. Schecks,
9. Kasse, einschließlich Guthaben bei Notenbanken und Postscheckguthaben,
10. Bankguthaben,
11. sonstiges Umlaufsvermögen.

Die Gliederung dieser Positionen, die auch der folgenden Besprechung zugrunde gelegt werden soll, ist im großen Ganzen nach den Gesichtspunkten der Liquidierbarkeit, nach der Entfernung der einzelnen Vermögensteile vom Baugeld vorgenommen worden. Das bedeutet, daß die stärker mit Realwerten verbundenen Vermögensteile zunächst aufgeführt werden und ihnen die jederzeit verfügbaren, flüssigen Mittel folgen.

Der Tatsache, daß diese Vermögenswerte dauernd dazu bestimmt sind, in dem Umsatzprozeß der Unternehmung eingesetzt und umgesetzt zu werden, muß auch die Bewertung Rechnung tragen. Grundsätzlich verlangt daher § 33 c II aus den Gründen einer vorsichtigen Bilanzierung die Bewertung nach dem Niederstwertprinzip. Zwischen dem Börsen- und Marktpreis des Vermögensteiles und seinem Anschaffungs- und Herstellungswert ist bei Bewertung immer der niedrigere von beiden zu wählen, so daß niemals der jeweilige Veräußerungswert am Bilanzstichtage überschritten wird.

---

89) s. S. 7 dieser Arbeit.

1. Wertpapiere, soweit sie nicht unter II oder III Nr. 7 und 8 aufzuführen sind.

Der Inhalt dieser Bilanzposition „Wertpapiere" unterscheidet sich von den bereits angeführten Beteiligungspapieren zum Teil lediglich durch die unterschiedliche Verwendungsbestimmung. Wie bereits angedeutet, können diese Wertpapiere aus irgendeinem Grunde von der Position „Beteiligungen" übernommen worden sein und werden nun, da sie zur Veräußerung bestimmt sind, bei dem Umlaufsvermögen ausgewiesen. Daneben aber gehören unter diesen Posten etwa vorhandene Steuergutscheine und auch die Anleihestücke der Kommunalen Umschuldungsanleihe, die anstelle einer baren Ermäßigung der Hauszinssteuer in Höhe von 25% des Hauszinssteueraufkommens der Genossenschaft bisher zugeteilt wurden. Weiterhin sind hier Pfandbriefe aufzuführen, die gegen hypothekarische Sicherung der Genossenschaft von Seiten der Finanzierungsinstitute übergeben worden sind und die zum Ausgleich der Bauforderungen veräußert werden. In dieser Form kann man diese Wertpapiere auch als eine Art liquider Reserve auffassen, aus der bei Bedarf liquide Mittel geschöpft werden können.

Für die Erfassung der angeführten Wertpapiere an dieser Stelle ist die Feststellung ausschlaggebend, daß die Papiere der Genossenschaft auch wirtschaftlich und rechtlich zustehen. Es scheiden demnach alle Wertpapiere aus, die dem Unternehmen etwa zur Sicherheitsleistung übereignet oder bei ihm als Kaution hinterlegt worden sind. Umgekehrt muß die Genossenschaft auch solche Papiere anführen, die sie selbst aus den gleichen Gründen Dritten zur Verfügung gestellt hat. Selbstverständlich muß im Geschäftsbericht auf diese Verhältnisse hingewiesen werden [90]). Wie der Gesetzgeber noch besonders betont, gehören Wechsel und Schecks und die Beteiligungswertpapiere nicht unter diese Position, sondern sind an den entsprechenden anderen Stellen der Vermögensgruppen einzureihen.

Bei der Bewertung nach dem Niederstwertprinzip ist der niedrigere Kurswert zwischen dem Kurs des Anschaffungstages und dem Börsen- oder Marktpreis des Bilanzstichtages einzusetzen.

2. Der Genossenschaft zustehende Hypotheken und Grundschulden.

Die zweite Position des Umlaufsvermögens umfaßt die Grundschulden und Hypothekenforderungen, die der Genossenschaft zustehen. Im Hinblick auf die von den Baugenossenschaften regelmäßig geübte Finanzierungsmethode bei Erstellung von Neubauten ist es verständlich, daß es sich hier in erster Linie um Restkaufgelder auf Erwerbshäuser handelt. Zum Teil geben aber die Genossenschaften auch die Hypotheken auf die in Erbbaurecht abgegebenen und bebauten Grundstücke, um auf diese Weise den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Weiterhin können auch

90) Mönkmeier, a.a.O. S. 165.

Forderungen aus dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen und Siedlungen für dritte Unternehmen grundbuchlich zugunsten der Genossenschaft gesichert werden. In der Regel werden die Hypotheken innerhalb eines kürzeren Zeitraumes zu tilgen sein, da die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Bewältigung ihrer Aufgaben ständig liquide Mittel benötigen und durch diese Schuldform ein laufender Rückfluß des längerfristig gebundenen Kapitals gesichert ist. Durch die grundbuchliche Eintragung erhalten die Forderungen den Charakter einer dinglich gesicherten Kapitalsanlage und unterscheiden sich damit von anderen Forderungen, die nur durch eine Sicherungshypothek gesichert sind und hier nicht aufgeführt werden dürfen [91]).

Die gleichfalls unter dieser Position aufzunehmenden Grundschulden und Rentenschulden sind nicht mit einer persönlichen Forderung verbunden, sondern stellen nach § 1191 BGB. eine unbedingte Zahlungsverpflichtung dar, die jederzeit unter Einhaltung der vertraglichen Bedingungen aus dem Grundstück vollstreckt werden kann. Diese Tatsachen sind für die Bewertung dieser Forderungen von Bedeutung. Dem Anschaffungs- und Tageswert der Hypothek entspricht die Höhe der eingetragenen persönlichen Forderung, die der Hypothek zugrunde liegt. Dementsprechend müssen bei der Bewertung von Tilgungshypotheken die bereits geleisteten Zahlungen abgezogen werden. In den Erläuterungen zu dieser Position in den Jahresabschlüssen von Aktiengesellschaften [92]) wird besonders darauf hingewiesen, daß bei der Bewertung derartiger Forderungen auch der Vermögensstand des Schuldners zu berücksichtigen ist. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Bewertung von Grund- und Rentenschulden, für deren Wert grundsätzlich der Nennbetrag maßgebend ist. Während für eine Grundschuld und eine Hypothek vor allem auch ihre Rangstelle zu beachten ist, kommt es bei der Beurteilung einer Rentenschuld mehr auf die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes und auf die allgemeine Wirtschaftslage des Gläubigers an, der die laufenden Verpflichtungen aus den Erträgen zu begleichen hat. Diese Bewertungsprobleme tauchen auf, wenn etwa die Genossenschaft dem Erwerber eines Eigenheimes zur Errichtung eines Geschäftsbetriebes einen hypothekarischen Kredit gegeben hat und dieser aus dem Ertrag des Geschäftes getilgt und verzinst werden soll [93]).

3. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder an die ihnen nach § 33 d Abs. 4 Gen.Ges. gleichgestellten Personen.

Ein gesonderter Ausweis der Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und der ihnen gleichgestellten Personen wird für die Bilanz der

---

91) Mönkmeier. a.a.O. S. 165.
92) ebenda.
93) Lübbert, Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedl. Wirtschaft, S. 74. Da in geschlossenen Wohnsiedlungen derartige Anlagen vorhanden sein müssen, darf die Genossenschaft die Erstellung dieser Geschäfte fördern.

Baugenossenschaften allgemein ohne Rücksicht auf die Höhe der Bilanzsumme gefordert. Diese Verpflichtung dient zur besonderen Kontrolle der leitenden Personen. Der Präsident des Reichsverbandes deutscher landwirtschaftlicher Genossenschaften (Raiffeisen), A. W. Trumpf, hat die Gründe dieser Bestimmung in der folgenden Äußerung zusammengefaßt: „Wer eine Genossenschaft führen will, der muß zunächst einmal seine persönlichen Angelegenheiten vorbildlich in Ordnung haben“ [94]). Dieser Grundsatz ist für die gemeinnützigen Baugenossenschaften um so stärker zu vertreten, als bei diesen die wichtigste Grundlage für eine sichere Finanzierung der Bauvorhaben zum großen Teil auf einem starken Vertrauensverhältnis zwischen den einzelnen Genossen und der Genossenschaftsleitung beruht. Außerdem aber muß auch das Vertrauen der außerhalb der Genossenschaft stehenden Volkskreise vorhanden sein, da diese durch finanzielle Unterstützung ein Vielfaches zur Erreichung der Genossenschaftsziele beitragen können.

Aus diesen Gründen müssen nach § 33 d Gen.Ges. alle Forderungen an leitende Personen und Angestellte der Genossenschaft sowie auch an Dritte, die im Auftrage und für Rechnung dieser Personen handeln, gesondert ausgewiesen werden. Dabei sollen auch Forderungen an solche Personen erfaßt werden, die nur vorübergehend und in beschränktem Umfange mit Aufgaben der Geschäftsführung betraut waren. Der Kommentar zum Genossenschaftsgesetz [95]) verlangt außerdem in seiner Erläuterung zu dieser Bilanzierungsfrage in Anlehnung an die Bestimmungen des alten § 261 a des HGB. an dieser Stelle auch den Ausweis von Forderungen an Personalgesellschaften, bei denen die Organe oder die Bevollmächtigten der Genossenschaft persönlich haftende Gesellschafter sind. Wenngleich die Möglichkeit besteht, das den Genossen auf dem Umweg über die abhängige Gesellschaft zusätzliche Kredite eingeräumt werden, so muß vor einem endgültigen Ausweis der betreffenden Forderung unter den gegen die Genossenschaftsorgane bestehenden die wirtschaftliche Entstehungsursache dieser Verpflichtungen berücksichtigt werden. Diese Forderungen können ebenso gut aus betriebsbedingten wirtschaftlichen Vorgängen entstanden und erst nachträglich durch Eintritt des betreffenden Genossenschaftsorganes in die fremde Gesellschaft zu einer dauernden Beteiligung geworden sein. Im Zweifelsfalle kann lediglich der Geschäftsbericht über die Art und den Zweck der Bindung zwischen dem Beauftragten der Genossenschaft und der anderen Personalgesellschaft Auskunft geben und die Eingliederung der Forderung unter den einzelnen Vermögensgruppen begründen.

---

94) Vortrag: Die Aufgabenstellung der landwirtschaftl. Genossenschaften in der Erzeugungsschlacht.

95) E. H. Meyer, Kurzkommentar zum Genossenschaftsgesetz II. Auflage S. 75.

Trotz dieser erweiterten Auslegung über die Bilanzierung von Forderung an Genossenschaftsorgane zeigt ein Vergleich mit den Bestimmungen des HGB., daß in dem letzteren der Personenkreis, bei dem eine Interessenverbindung mit den Unternehmungsorganen angenommen wird, noch sehr viel weiter ist. Dort ist für den Ausweis allein die Vermutung ausschlaggebend, daß dem Gesellschaftsorgan persönlich oder geschäftlich nahestehende Personen in seinem Auftrage gehandelt haben.

Es müssen unter diesem Posten der Bilanzaufstellung alle Forderungen an die Organe der Genossenschaft ausgewiesen werden, soweit sie nicht schon an anderer Stelle erfaßt wurden oder aber im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebes noch nicht fällig sind. Rückständige, aber satzungsgemäß noch nicht fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile sind daher nicht an dieser Stelle auszuweisen. Hypotheken und Grundschulden, etwa als Restkaufgeldforderungen, erscheinen als solche unter den entsprechenden Positionen des Umlaufsvermögens unter besonderem Ausweis des gegen den fraglichen Personenkreis bestehenden Anteils dieser Forderungen. Dagegen werden Darlehensforderungen, Kaufpreisstundungen, Gehaltsvorschüsse oder Mietrückstände, überhaupt alle Personalkredite, welche die Genossenschaft an ihre Mitarbeiter gibt, unter den Forderungen an die Organe aufgeführt. Für die Bewertung sind die ursprüngliche Höhe der Forderung und die dem Kredit zugrunde liegenden Bedingungen maßgebend.

4. Rückständige Mieten, Gebühren und Forderungen.

Aus der Höhe der rückständigen Mieten und Gebühren kann man unter Umständen einen Anhaltspunkt für die Tätigkeit der Geschäftsleitung und die Stärke der genossenschaftlichen Bindungen finden. Andererseits ist die Höhe dieser Rückstände auch ein Maßstab für die wirtschaftliche Lage der Genossen und kann als solcher zu einer kritischen Betrachtung der bestehenden Miet- und Nutzungsgebühren Anlaß geben.

Der Inhalt dieser Position scheint einwandfrei umgrenzt. Als Gebühren kommen in der Hauptsache die auf die einzelnen Mieter und Eigentümer von Häusern umzulegenden Kanal- und Müllabfuhrgebühren, Kosten für Straßenreinigung und Schornsteinfeger, Wassergelder und andere, von der Genossenschaft meist für die Mieter vorgeschossene Ausgaben in Betracht. Wenn man auch die Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen (Heizungen, Waschanlagen), als Teile der Wohnungsnutzungsgebühren ansehen kann, so wird man diese gesondert erhobenen Nutzungskosten doch zu den eigentlichen Gebühren zählen und dementsprechend auch in der Inventurzusammenstellung erfassen. Das Formblatt des Hauptverbandes weist die rückständigen Forderungen gesondert aus. Diese Gliederung, die in dem gesetzlichen Formblatt nicht vorgesehen ist, entspricht bei den Baugenossenschaften einem wirtschaftlichen Bedürfnis. Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen aus Ver-

waltung und Neubauten und der ständige Zinsen- und Tilgungsdienst basiert nicht allein auf den laufenden Mietseinnahmen, sondern auch auf den regelmäßigen Eingängen jener anderen Verpflichtungen der Genossen, zu denen sich diese zum Ausgleich der Vorleistung der Genossenschaft vertraglich verpflichtet haben. Es sind dies an erster Stelle Zinsen und Tilgungsbeträge aus Darlehen und Restkaufgeldern. Die Restkaufgelder sind überhaupt hier aufzuführen, wenn sie nicht hypothekarisch gesichert sind. Ein starkes Anwachsen dieser Rückstände kann die Liquidität der Genossenschaft bedrohen. Um die wertmäßige Entwicklung der rückständigen Forderungen genau verfolgen zu können, müssen diese gesondert aufgeführt werden. Die Bilanzierung geschieht in Höhe der ursprünglich vertraglich vereinbarten Leistungen und Verpflichtungen.

Es ist noch hervorzuheben, daß rückständige Forderungen der Genossenschaft auch dann hier aufzuführen sind, wenn sie an dritte Unternehmen abgetreten wurden. (z. B. Abtretung an eine Treuhandstelle zum Einzug)[96]). Die Abtretung geht aus der Bilanz der Genossenschaft nicht hervor und ist lediglich an Hand der Angaben zur Inventur zu verfolgen.

5. Von der Genossenschaft geleistete Anzahlungen.

Bei Bilanzierung dieser Anzahlungen ist darauf zu achten, daß es sich nur um solche Vorausleistungen handeln kann, die nicht unmittelbar mit der Erstellung von Neubauten zusammenhängen. Jene Anzahlungen sind vielmehr unter der Position. „Noch nicht abgerechnete Neubauten" erfaßt[97]). An dieser Stelle werden daher in der Hauptsache Vorleistungen an Handwerker für Instandhaltungsarbeiten bilanziert. Oder aber Vorschußleistungen bei Neuerwerb von Betriebs- und Geschäftsinventar. Auch verlangen zum Teil die städtischen Betriebswerke Vorschüsse für ihre Arbeiten, die erst nach Fertigstellung abgerechnet werden. Auch diese Vorleistungen dürfen nicht für Neuerstellung von Anlagen gemacht worden sein, wenn sie hier aufgeführt werden sollen. Ist das der Fall, so gehören sie zu dem sonstigen Anlagevermögen[98]).

6. Forderungen an abhängige Unternehmungen.

Unter dieser Position werden Forderungen an die Unternehmen angeführt, auf die von der Genossenschaft ein ausschlaggebender Einfluß ausgeübt wird[99]). Die Forderung muß sich auf eine Geldleistung beziehen, die im Zeitpunkt der Bilanzierung fällig ist. Forderungen aus Lieferungsverträgen müssen in der Bilanz außer Betracht bleiben und können nur im Geschäftsbericht Berücksichtigung finden. Es kann sich bei diesen Forderungen im wesentlichen nur um solche aus Beteiligungen handeln, die in

---

96) Hildebrandt, Wegweiser für genossenschaftliche Prüfungen S. 43.
97) Abschlußvordruck S. 2, Inventurrichtlinien S. 25.
98) s. S. 50 dieser Arbeit.
99) s. S. 40 dieser Arbeit.

rückständigen Dividenden und Gewinnanteilsbeträgen ihren Ausdruck finden können.

7.—10. Wechsel, Schecks, Kassenbestand einschließlich Guthaben bei Notenbanken und Postscheckguthaben sowie andere Bankguthaben.

Die vier genannten Positionen des Umlaufsvermögens erfassen die liquiden Mittel ersten Grades, d. h., die baren Geldbestände und solche Vermögenswerte, die jederzeit in flüssige Mittel eingelöst werden können.

Bei Bilanzierung der Wechsel ist ein entsprechender Diskont zu berücksichtigen. Da die baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände den ihnen angeschlossenen Unternehmen allgemein von Wechselgeschäften abraten, nehmen die Besitzwechsel keinen großen Raum unter den flüssigen Mitteln ein.

Eine gesonderte Aufführung des Postscheckkontos unter den baren Beständen hat seinen Ursprung in der Feststellung, daß die Guthaben auf dem Postscheckkonto sich in Krisenzeiten ebenso liquide gezeigt haben, wie die baren Bestände.

Da ab 1. Januar 1936 das Notenbankprivileg allein auf die Reichsbank beschränkt ist[100]), müssen die Guthaben bei den ehemaligen Notenbanken jetzt unter den sonstigen Bankguthaben ausgewiesen werden.

Bei Bilanzierung der Bankguthaben und selbstverständlich auch der Bankschulden sind die Kontoauszüge zugrunde zu legen, damit auch Kontospesen und die Zinsrechnungen der Banken Berücksichtigung finden.

11. Sonstiges Umlaufsvermögen.

Unter dieser letzten Gruppe des Umlaufsvermögens werden alle die Teile gesammelt, die sich nicht in eine der vorhergehenden Gruppen eingliedern lassen. Es sind das vor allem auch einmalige Forderungen und Vermögenserscheinungen, die im Rahmen des Wirtschaftsablaufes einer Baugenossenschaft nicht regelmäßig auftreten und für die daher in dem Formblatt für den Abschluß kein besonderer Platz vorgesehen ist. Nach dem Muster für die Inventur kommen an dieser Stelle die Forderungen aus Lebensversicherungsverträgen und Bausparvereinigungen zur Darstellung. Bei den ersteren ist der jeweilige Rückkaufswert in die Bilanz einzusetzen, während die Bausparverträge mit dem Wert der bereits geleisteten Einzahlungen unter Abzug der für Verwaltungskosten anzurechnenden Teile bilanziert werden. Auch gehören zu dieser Gruppe des Umlaufsvermögens die bereits bewilligten und zur Auszahlung bereitstehenden Hypotheken. Sie dürfen hier nur aufgeführt werden, wenn alle für die Auszahlung gestellten Bedingungen restlos erfüllt sind. Die Unterlagen dafür ergeben sich etwa aus der Höhe des Wertes der noch

---

100) Gesetz z. Änderung des Privatnotenbankgesetzes vom 18. 12. 1933 (RGBl. I. S. 1034).

nicht abgerechneten Neubauten oder aber den Sachverständigenschätzungen und Bauwertbescheinigungen. Außerdem werden unter den sonstigen Forderungen auch die nach Abschluß des Geschäftsjahres bewilligten Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln aufgeführt, die auf Grund der besonderen Bilanzierungserleichterungen für Genossenschaften in dem Jahresabschluß noch nachträglich eine Berücksichtigung finden dürfen [101]). Selbstverständlich muß die Bewilligung der Mittel endgültig vorliegen.

Bisher wurden an dieser Stelle der Bilanz auch die Ansprüche auf die zur Erstattung von 25% der Hauszinssteuer (Gebäude-Entschuldungssteuer) an die Grundstückseigentümer zu verabfolgenden Anleihestücke der kommunalen Umschuldungsanleihe aktiviert [102]). Nach Zahlung der Steuer für die Altgrundstücke hatte die Genossenschaft einen Anspruch auf diese, zum Zwecke der Hauszinssteuerermäßigung gewährte Vergütung.

Die Bewertung der Anleihestücke geschieht zu dem jeweiligen Freiverkehrswert des Bilanzstichtages. Mit der seit dem ersten April 1937 durchgeführten baren tatsächlichen Ermäßigung der Hauszinssteuer [103]) fällt die Zuteilung dieser Anleihestücke und damit auch diese Form der Bilanzierung fort.

In gleicher Weise sind auch alle übrigen Steuerrückvergütungen zu behandeln. Man kann bei diesen allgemein unterscheiden:

1. Steuern, mit deren Rückerstattung ohne weiteres gerechnet werden kann.
2. Steuern, deren Rückvergütung als wahrscheinlich anzusehen ist.
3. Steuern, mit deren Erstattung möglicherweise gerechnet werden kann.

Während im ersten Fall eine Aktivierung unbedingt in voller Höhe und im zweiten Fall nur mit dem Betrage der wahrscheinlichen Rückerstattung vorgenommen werden darf, muß im dritten Falle eine Bilanzierung abgelehnt werden, wenn mit einer Erstattung nicht ohne weiteres gerechnet werden kann [104]).

Falls die Genossenschaft nach Auflassung von Eigenheimen an die Erwerber noch nicht aus der persönlichen Schuldhaft gegenüber dem Gläubiger entlassen worden ist, stehen ihr in der gleichen Höhe der etwa noch lastenden Forderung ihrerseits Ansprüche gegenüber dem derzeitigen Grundstückseigentümer zu. Bei Bilanzierung dieser Forderung müssen die Leistungen des Schuldners an den Gläubiger berücksichtigt werden, da im gleichen Maße auch die Forderung der Genossenschaft an den Hauseigentümer abnimmt.

---

101) s. S. 13 dieser Arbeit.

102) Gutachten Nr. 2/1935 des Sachverständigenaussch. des Hauptverband. Zitiert Z.f.Ww. Bln. 1935 S. 444.

103) Runderlaß des Reichsfinanzministers vom 5. 3. 37 KV. 2 gen. 50) über die Regelung der Hauszinssteuer ab 1. 4. 1937.

104) Horn, Steuerliche Gesichtspunkte bei der Prüfung der Jahresbilanz von Aktiengesellschaften und Genossensch. Wirtsch. Treuhd. 1936 S. 321.

Zum Teil haben auch die Genossenschaften für die Hauseigentümer Steuern vor allem aus dem Grundstück vorschießen müssen. Die daraus gegen den Erwerber entstehenden Forderungen sind gleichfalls unter dem sonstigen Umlaufsvermögen auszuweisen.

IV. Posten die der Rechnungsabgrenzung dienen.

Die vierte Gruppe der Vermögensteile der Bilanz gemeinnütziger Baugenossenschaften erfaßt die Posten, die zur Abgrenzung der Jahresrechnung bestimmt sind. Eine gleiche Position findet man auch auf der Passivseite der Bilanz. Sie grenzen den Erfolg des Geschäftsjahres einwandfrei von dem des folgenden Jahres ab und erfassen daher alle vermögensrechtlichen Forderungen und Verpflichtungen, bei denen Leistungen und Gegenleistungen aus vertraglichen Gründen nicht in die gleiche Wirtschafts- und Abrechnungsperiode fallen. Das ist in erster Linie bei den Dienstleistungsverträgen der Fall. Die Einnahmen und Ausgaben des Berichtsjahres, die zum Teil noch die Leistungen des kommenden Jahres betreffen, werden als transitorische Aktiva oder Passiva unter den entsprechenden Bilanzpositionen ausgewiesen. Werden die Zahlungen für die empfangenen und hingegebenen Leistungen jedoch erst in dem kommenden Geschäftsjahr fällig, so spricht man von antizipativen aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten [105]).

Bei den Baugenossenschaften entstehen aktive Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen, besonders aus Zinszahlungen, die pränumerando geleistet werden und deren Fälligkeitstermine nicht mit den Geschäftsperioden übereinstimmen (transitorische Aktiva), oder aber aus Forderungen aus Mieten und sonstigen Umlagen, die jedoch erst im neuen Jahr zur Zahlung fällig werden (antizipative Aktiva). Auch Prämienzahlungen für Versicherungsleistungen für mehrere Jahre müssen hier mit ihrem jeweils am Bilanzstichtag noch nicht aufgebrauchten Anteil bilanziert werden. Ebenso müssen die Vorausleistungen für Steuern erfaßt werden, wenn die Erfolgsrechnung eine dem tatsächlichen Aufwand der Wirtschaftsperiode entsprechende Abrechnung liefern soll.

Maßgebend für das Vorliegen eines Rechnungsabgrenzungspostens ist der Fälligkeitstermin der Zahlung und die Zeitdauer der sie betreffenden Periode. Letztere muß sich über den Bilanzstichtag hinaus erstrecken. Nicht zu verwechseln sind die Abgrenzungsposten daher mit jenen Forderungen und Verpflichtungen, die eigentlich mit Ablauf des Monats fällig werden, aber aus praktischen Gründen erst später abgerechnet und beglichen werden. Diese Forderungen und Verpflichtungen gehören vielmehr zu denen des Umlaufsvermögens oder zu den Verbindlichkeiten.

---

105) Kalveram, Buchhaltung, Handelshochschule S. 313.

V. Geldbeschaffungskosten.

Eine ähnliche Zielsetzung wie der vorerwähnten Bilanzposition liegt der Bilanzierung der Geldbeschaffungskosten zugrunde. Wie der Name andeutet, werden hier die mit der Beschaffung der Geldmittel unmittelbar zusammenhängenden Aufwendungen erfaßt. Es sind dies vor allem die Unterschiedsbeträge zwischen Nennbetrag und Auszahlungsbetrag bei Hypotheken; nicht aber die sonstigen Kosten, (Provisionen, Maklergebühren, Eintragungs- und Reisekosten), die zum Abschluß des Hypothekarvertrages geführt haben[106]). Da die hier aufzuführenden Unterschiedsbeträge trotz ihrer einmaligen Entstehung wirtschaftlich als ein vorausgezahlter erhöhter Zins anzusehen sind, würde eine unmittelbare Belastung der Erfolgsrechnung im Jahre der Hypothekenaufnahme den Ertrag unverhältnismäßig stark mindern. In Jahren mit starker Bautätigkeit, die ja bei den Baugenossenschaften fast ausschließlich mit Fremdkapital finanziert wird, müßte diese unmittelbare Verrechnung der Finanzierungskosten zu Lasten der Ertragsrechnung u. U. zu einem Ausweis von Verlusten führen; zumal in solchen Wirtschaftsperioden die Wirtschaftsrechnung der Genossenschaft schon an und für sich sehr belastet ist. Es kann dadurch eine ungerechtfertigte Benachteiligung der Mitglieder zugunsten später hinzukommender Genossen entstehen. Durch die Aktivierung der Geldbeschaffungskosten und ihre jährliche Abschreibung werden diese Kosten entsprechend der Laufzeit der einzelnen Hypotheken verteilt. Die den einzelnen Jahren zur Last fallenden Zinsverpflichtungen werden dadurch gleichmäßig verrechnet und auf diese Weise ist eine von den Genossenschaften angestrebte gleichmäßige Entwicklung des Ertrages möglich. Wenn die Genossenschaft selbst Anleihen aufnehmen würde, so müßte in entsprechender Weise der Unterschied zwischen dem Aufgabekurs und dem auf der Passivseite einzusetzenden Rückzahlungskurs aktiviert und abgeschrieben werden.

Unter den Geldbeschaffungskosten sind auch die Kosten für die Zinskonversion auf Grund der Verordnung vom 24. I. 1935 (RGBl. I. S. 45) und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung vom 26. III. 1935 (RGBl. I. S. 470) zu erfassen. Zu den Nutznießern dieser Zinssenkung gehören auch die Baugenossenschaften, die nach § 7 der ersten Verordnung auch den auf sie entfallenden Anteil der Kosten tragen sollen. Ihre Höhe richtet sich nach der Höhe der Hypothekenschuld und der Art der Kostenaufbringung.

Die Kosten dürfen 2½% des Nennbetrages der ursprünglichen Verpflichtung nicht überschreiten. Davon sind nach § 7 der ersten Verordnung „der Unterschiedsbetrag an Zinsen der sich aus der Fortdauer der Zinsverpflichtung in der bisherigen Höhe bis zum 30. IX. 1935 gegenüber der

---

106) Flender Koenen, Der Jahresabschluß der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach den gesetzlichen Bestimmungen. BVK. 1934 S. 228.

durch die Senkung der Schuldverschreibungszinsen vom 1. IV. 1935 ab möglichen Zinsentlastung ergibt" abzuziehen. Nach Abzug dieses Betrages (¾% des Nennbetrages der Verpflichtung) beträgt die Ersatzleistung 1¾% des Hypothekenbetrages. Für den Nennbetrag ist bei Tilgungshypotheken zugunsten des Schuldners der noch nicht getilgte Restbetrag am 31. XII. 1934 maßgebend.

Die Zahlung konnte am 30. IX. 1935 in bar erfolgen oder mit einem unverzinslichen Aufschlag von ¼% innerhalb der nächsten 4 Jahre durchgeführt werden[107]). Auch eine Erhöhung der ursprünglich dinglich gesicherten Verpflichtung in Höhe von 1¾% des Nennbetrages war möglich. Doch mußte dann der erhöhte Betrag laufend verzinst werden. (Artikel 5 (3) der Durchf.VO.).

Wenn es auch den Baugenossenschaften frei stand, welchen Weg sie zur Entschädigung ihrer Geldgeber einschlagen wollten, so forderte der Hauptverband eine einheitliche Erfassung der Kosten in der Bilanz[108]). Sie sollen bei Barzahlung aktiviert werden und den kommenden 4 Jahren in Anpassung an die Tilgungsvorschriften des Artikel 5 der Durchführungsverordnung abgeschrieben werden. Erstmalig sollte die Abschreibung am 31. XII. 1936 vorgenommen werden. Ist eine Barzahlung nicht vorgesehen, so sind die Kosten als sonstige Schulden der Genossenschaft oder durch eine entsprechende Erhöhung der Hypothekenverpflichtungen auszuweisen.

Da die Maklergebühren, Provisionen und ähnliche Aufwendungen zur Herbeiführung des Vertragsabschlusses nicht als Geldbeschaffungskosten im Sinne dieser Position anzusehen sind, so können diese Aufwendungen nur der Aufwandsrechnung zugerechnet werden. Man kann sie jedoch auch bei der Ermittlung der Herstellungskosten berücksichtigen, wenn sich ihre Höhe für ein bestimmtes Bauvorhaben einwandfrei erfassen läßt.

Um die Geldbeschaffungskosten ihrem wirtschaftlichen Charakter entsprechend gleichmäßig auf die Ertragsrechnung während der Laufzeit der einzelnen Hypotheken verteilen zu können, müssen sie so abgeschrieben werden, daß bei Ablösung der Hypothek auch die aufgewandten Kosten aufgeteilt sind. Wird eine Hypothek vorzeitig getilgt, so muß ein vorhandener Bestand auf dem zu ihr gehörigen Geldbeschaffungskonto zu Lasten der Ertragsrechnung gesondert abgeschrieben werden, da schließlich nicht laufend Zinsen in die Ertragsrechnung verrechnet werden können, für die keine hypothekarische Verpflichtung mehr besteht. Sinngemäß dürfen dementsprechend bei dem gesonderten Ausweis der Abschreibungen der Geldbeschaffungskosten in den vorangegangenen Jahren von denen des laufen-

---

107) Artikel 5 (2) der Durchführungsverordnung auf Grund des § 7 Abschnitt 4 der Vo. vom 24. 1. 35.

108) Gutachten 1/1935 des Sachverständigen-Aussch. des Hauptverbandes. Zitiert in Z.f.Ww. Bln. 1935 S. 444.

den, die Abschreibungen für bereits abgelöste Hypotheken nicht mehr aufgeführt werden.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz der Abschreibung von Geldbeschaffungskosten während der Laufzeit der Hypotheken darf, wie schon erwähnt, nur bei den Zinskonversionskosten gemacht werden, die innerhalb von 4 Jahren abzuschreiben sind.

Eine ähnliche Aufgabe hatte das dieser Position folgende „Entwertungskonto", falls die Baugenossenschaften auf Grund der besonderen Bilanzierungsverordnung ein solches überhaupt errichtet hatten[109]). Es sollte eine einmalige, durch besondere Verhältnisse entstandene Wertminderung des Umlaufsvermögens auf eine Reihe von Jahren verteilen. Seine Höhe, $^3/_4$ der Differenz zwischen dem Anschaffungswert des in Betracht kommenden Vermögensteiles und dessen gesetzlich zugelassenen Durchschnittspreis durfte 30% des Grund- oder Stammkapitals — bei Genossenschaften der Summe der Geschäftsguthaben — nicht überschreiten. (§ 2 d. VO.). Das Konto war nicht als Verlustposten anzusehen; doch durfte bis zu seiner Tilgung, die innerhalb von mindestens 5 Jahren geschehen sollte, kein Gewinn ausgeschüttet werden. Der Aufschwung der Baugenossenschaften nach der Krise hat ihnen die Möglichkeit gegeben, die Tilgung in wesentlich kürzerer Zeit vorzunehmen, so daß ein derartiges Konto in den Bilanzen dieser Genossenschaften nicht mehr vorhanden ist.

VI. Bürgschaften. (Giroverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel und Scheckbürgschaften sowie aus Garantieverträgen).

Neben den angeführten Vermögensteilen gibt es für die Baugenossenschaften noch eine Reihe von Forderungen, die aus vertraglichen Bindungen entstanden sind oder aber entstehen können und die nicht bilanzierungsfähig sind. Es sind dies vor allem Verpflichtungen aus der Übernahme von Bürgschaften irgendwelcher Art. Da jedoch die Kenntnis dieser Verhältnisse für die klare Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft von Bedeutung sein kann, verlangt der Gesetzgeber ihren Ausweis in einer Vorspalte der Bilanz. Anderseits stehen in allen Fällen diesen Forderungen auch Verpflichtungen der Genossenschaft gegenüber, bzw. sind die ersteren aus der Übernahme der letzteren entstanden. Daher findet man einen gleich hohen Posten auch auf der Passivseite der Bilanz ebenfalls vor der eigentlichen Bilanzspalte aufgeführt. Bei Erörterung der Positionen der Passivseite soll auf die Bilanzierung dieser Bürgschaftsverpflichtungen näher eingegangen werden.

---

109) s. S. 12/13 dieser Arbeit.

C. Die Passivseite der Bilanz.

Während die Aktivseite der Bilanz angibt, welcher Art und von welchem Wert die in der Unternehmung arbeitenden Vermögensteile sind, zeigt die Passivseite, welche Mittel der Unternehmung zur Verfügung stehen, um diese Vermögensteile einsetzen und schaffen zu können. Man spricht im ersteren Falle von der Darstellung der Kapitalformen, denen gegenüber die Passivseite das Unternehmungsvermögen nach rechtlichen Gesichtspunkten, nach den Beteiligungsverhältnissen, nach seinen Quellen gliedert[110]).

Dementsprechend muß auch die Passivseite der Bilanz von gemeinnützigen Baugenossenschaften ein Bild davon geben, mit welchen Mitteln die auf der Aktivseite aufgeführten Anlagen finanziert wurden. Grundsätzlich gibt es dafür nur zwei Möglichkeiten: Die Finanzierung durch Eigenkapital und die durch Bereitstellung von Fremdkapital; wobei es sich aus der Aufgabenstellung der gemeinnützigen Baugenossenschaften zwangsläufig ergibt, daß die von fremder Seite herangezogenen Mittel bei weitem überwiegen müssen.

Unter diesen Gesichtspunkten muß auch eine Betrachtung der einzelnen Positionen der Passivseite vorgenommen werden, bei der die Gliederung des gesetzlichen Formblattes die Reihenfolge der einzelnen Posten bestimmt.

I. Die Geschäftsguthaben.

Die erste Position der Passivseite erfaßt die Geschäftsguthaben. Hier werden die Einzahlungen auf den von jedem Genossen zu übernehmenden Geschäftsanteil einschließlich der anteiligen Zuschreibungen aus den Gewinnen der einzelnen Wirtschaftsperioden und abzüglich der anteiligen, nicht durch Reserven gedeckten Verluste ausgewiesen. Da die Gesamtheit der Genossen die Genossenschaft an sich darstellt, kann man die Kapitalteile dieser Position als das Eigenkapital dieser Gemeinschaft ansehen, ähnlich dem Eigenkapital einer Kapitalgesellschaft. Der Unterschied dieses Kapitals in diesen beiden Gesellschaftsformen ist darin zu suchen, daß es sich bei den Geschäftsguthaben der Genossenschaften um sogenanntes „Beteiligungskapital" handelt[111]), das der Unternehmung nur solange zur Verfügung steht, wie das einzelne Mitglied in der Genossenschaft verbleibt. Die dadurch bedingte Beweglichkeit in der Größe dieses Bilanzpostens schwächt den Eigenkapitalcharakter der Geschäftsguthaben außerordentlich; zumal die übernommenen Anteile nach und nach eingezahlt werden können.

---

110) Kalveram, Handelshochschule, Buchhaltung S. 264.
111) Die Genossenschaftswoche S. 51.

1. Geschäftsguthaben der am Schlusse des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder.

Wenn man die Geschäftsguthaben allgemein als Eigenkapital betrachtet, so darf man dabei auf keinen Fall die Guthaben der am Schluß des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder mit hinzuzählen. Diese Guthaben müssen nach Abschluß der Jahresrechnung von der Genossenschaft ausgezahlt werden [112]) und gehören daher zu den mittelfristigen Verbindlichkeiten.

Die Höhe des Geschäftsguthabens des ausscheidenden Mitgliedes richtet sich nach dessen bisherigen Einzahlungen auf seinen Anteil, nach der Vermögenslage der Genossenschaft am Schlusse des Geschäftsjahres und nach der Anzahl der Mitglieder im Zeitpunkt des Ausscheidens des Genossen. Da die Mitglieder nur zum Ende eines Geschäftsjahres ausscheiden können, ist das Ergebnis der Jahresbilanz für die Auseinandersetzung maßgebend. Die Aufstellung einer Sonderbilanz ist auf Grund einer Reichsgerichtsentscheidung unzulässig [113]), so daß die in der Bilanz zum Ausdruck kommenden offenen und stillen Reserven nicht anteilig dem Geschäftsguthaben zugeteilt werden können. Diese Möglichkeit besteht nur, wenn das Statut eine Beteiligung der ausscheidenden Mitglieder an den freiwilligen Reserven zuläßt [114]). Es darf jedoch dem ausscheidenden Genossen nach § 9 Gemeinnützigkeits-VO. niemals mehr vergütet werden, als die Summe der auf seinen Geschäftsanteil eingezahlten und zugeschriebenen Beträge. Mitgliedern, die bereits vor Einführung der Goldmarkrechnung ihre Anteile eingezahlt hatten, darf bei ihrem Ausscheiden nicht mehr als der Goldwert desselben bei der Feststellung des Auseinandersetzungsguthabens angerechnet werden [115]). Rückständige, nach dem Statut fällig gewesene Zahlungen können dabei ebenso aufgerechnet werden, wie etwa Nutzungsgebühren und sonstige Umlagen.

Reicht bei der Auseinandersetzungsabrechnung das Vermögen der Genossenschaft einschließlich der gesetzlichen Verlustreserve und aller Geschäftsguthaben nicht aus, um die Schulden zu decken, so muß der Ausscheidende entsprechend der Zahl der von ihm übernommenen Geschäftsanteile einen anteiligen Betrag zur Deckung des Verlustes tragen. Vor Inanspruchnahme der ausgeschiedenen Mitglieder sind jedoch außerordentliche Zuschüsse, die etwa von dritter Seite zum Ausgleich von Verlusten gemacht wurden, gegen den letzteren aufzurechnen. Zum Ausgleich des Restverlustes können die ausscheidenden Mitglieder höchstens mit dem

---

112) § 73 II. Gen.Ges. innerhalb von 6 Monaten nach Abschluß des Geschäftsjahres.
113) zitiert bei E. H. Meyer, a.a.O. S. 138.
114) E. H. Meyer, a.a.O. S. 139.
115) Meyer, a.a.O. S. 139.

Betrage der übernommenen Haftsumme in Anspruch genommen werden[116] [117]).

Sind Genossen bereits in früheren Jahren ausgeschieden, so sind ihre noch nicht ausgezahlten Geschäftsguthaben nicht in diesem Zusammenhang, sondern unter den sonstigen Schulden aufzuführen.

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder.

Im Gegensatz zu der vorerwähnten Position sind die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder für die Beurteilung der Eigenkapitalbasis der Baugenossenschaften wesentlich bedeutungsvoller. Man hat daher versucht, diesem Teil des Eigenkapitals durch eine Reihe von Bestimmungen einen größeren Umfang und eine größere Beständigkeit zu geben.

Zunächst verlangte die Gemeinnützigkeitsverordnung in § 3 aus diesem Grunde eine Mindesthöhe der Geschäftsanteile von 300 RM.[118]). Diese Beteiligungshöhe entspricht nach den Erfahrungen der Praxis der dauernden Leistungsfähigkeit der Mitglieder einer Baugenossenschaft. Sie führt daher im allgemeinen zu einer gleichmäßigen Entwicklung der Geschäftsguthaben, da den jeweils vorkommenden Austritten der Mitglieder entsprechende leistungsfähige Neuzugänge gegenüberstehen. Die Geschäftsguthaben müssen nach den Bestimmungen der Gemeinnützigkeitsverordnung innerhalb von 3—6 Jahren eingezahlt sein[119]).

Einem unvorhergesehenen Abzug dieser Guthaben wird auf Anraten der Revisionsverbände dadurch vorgebeugt, daß die Genossenschaften in ihren Statuten die nach § 65 II Gen.Ges. höchstens zulässige Kündigungsfrist für Geschäftsguthaben von 2 Jahren verlangen[120]). Die Kündigung kann nur schriftlich und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Überdies wird die Nutzung einer Wohnung oder eines Grundstückes von der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft abhängig gemacht. Derartige Vereinbarungen, die zwangsläufig eine sehr starke Bindung des Genossen an die Genossenschaft mit sich bringen, verstoßen nicht gegen die Bestimmungen des § 65 IV Gen.Ges., der neben der gesetzlichen Kündigungsfrist von zwei Jahren alle weiteren bindenden Vereinbarungen für ungültig erklärt[121]).

Daneben hat die Genossenschaft noch eine andere Möglichkeit, den Schwierigkeiten zu begegnen, die sich für sie aus einem ungewöhnlich starken Abzug der Geschäftsguthaben ergeben könnten. Auf Grund des Gesetzes vom 20. VII. 1933 (RGBl. I. S. 525) kann einer gemeinnützigen Bau-

---

116) Es handelt sich hier um die Durchführung eines Haftpflichtanspruches außerhalb des sonst dazu notwendigen Konkurses. Meyer. a.a.O. S. 139.

117) Rusch, zur Neuorganisation der deutschen Baugenossenschaften. Sächsisches Wohnungsblatt 1934 S. 57.

118) Meyer-Draeger, a.a.O. S. 54.

119) Gemeinn. VO. § 5 Art. 2 der I. Durchf.VO.

120) Koenen-Gertner, a.a.O. S. 19.

121) Meyer, a.a.O. S. 128.

genossenschaft auf Antrag eine Auszahlungsfrist für gekündigte und fällige Geschäftsguthaben gewährt werden, wenn der Betrag der zur Rückzahlung gelangenden Guthaben mehr als 8% der am Anfang des betreffenden Geschäftsjahres vorhandenen ausmachen würde. Die Entscheidung über den Antrag fällt die Entscheidungsstelle des Aufwertungsgesetzes [122]).

Seit Beginn des Jahres 1935 hat die Deutsche Bau- und Bodenbank, Aktiengesellschaft, eine besondere Bauvereinsabteilung eingerichtet, die unter besonderen Voraussetzungen die Befugnis hat, die von ausscheidenden Genossenschaftsmitgliedern dringend benötigten Geschäftsguthaben an Stelle der Genossenschaft vorzuschießen [123]). Durch die Maßnahme wird bei den Genossenschaften der Eigenkapitalcharakter der Geschäftsguthaben gestärkt und durch Übernahme des Auszahlungsrisikos für den Genossen dessen Sparfreudigkeit für die Bildung des Geschäftsguthabens wahrscheinlich gesteigert. Durch diese verstärkten Bindungen der Geschäftsguthaben in der Genossenschaft kann man diese Guthaben zum größten Teil als Eigenkapital dieser Unternehmungen ansehen und demgemäß auch für die Ziele dieser Betriebe verwenden.

Wie schon angedeutet, richtet sich die Höhe der einzelnen Geschäftsguthaben nach den geleisteten Einzahlungen der Mitglieder. Diese Zahlungen geschehen in beliebiger Höhe oder in bestimmten Mindestbeträgen. Im letzteren Falle bestimmt das Statut die Höhe und den Zeitpunkt der Einzahlungen. Bei einzelnen Genossenschaften wurden diese Mindesteinzahlungen bei Fälligkeit dem Geschäftsguthabenkonto zugeschrieben, auch ohne daß der Genosse eine Einzahlung gemacht hätte. Dafür entstand auf der Aktivseite eine gleich hohe Forderung an das Mitglied [124]).

Es erscheint selbstverständlich, daß ein solches Verfahren bei dem dringenden Bedarf der Genossenschaft an verfügbarem Eigenkapital abgelehnt werden muß. Außerdem entsteht bei einer derartigen Bilanzierung die Gefahr, daß die Bilanz ein falsches Bild über die Vermögenslage der Genossenschaft entwirft. Die rückständigen Einzahlungen der Mitglieder dürfen daher nur im Geschäftsbericht und in dem Mitgliederbericht ausgewiesen werden.

Den Geschäftsguthaben werden außerdem die Dividendenerträge im Verhältnis der jeweils am Ende des vorhergegangenen Geschäftsjahres ermittelten Geschäftsguthaben solange zugeschrieben, bis diese die statutarisch bestimmte Höhe erreicht haben. Die anteilige Verrechnung des Verlustes erfolgt entsprechend den am Ende des Berichtsjahres fälligen Mindestzahlungen auf den Geschäftsanteil.

---

122) Durch das Gesetz vom 15. 6. 1935 (RGBl. I. S. 745) wird eine Auszahlungsbeschränkung bis zum 31. 12. 1937 zugelassen.

123) Bericht des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen über die gesetzlichen Prüfungen 1936.

124) PZK. Richtlinien für betriebswirtsch., materielle Prüfungen genossenschaftlicher Organisationen. S. 25.

3. Die Haftpflicht der Genossen.

Die Sicherheit und Bedeutung der Geschäftsguthaben als Eigenkapital wird noch durch die mit jedem Geschäftsanteil zu übernehmende Haftsumme erhöht. Ihre Höhe kommt an dieser Stelle nur indirekt zum Ausdruck, wenn man berücksichtigt, daß die von dem Genossen zu übernehmende Haftpflicht mindestens der Höhe der übernommenen Geschäftsanteile entsprechen muß. Es kann daher die Höhe der Haftsumme als dem jeweiligen Betrage der Geschäftsguthaben entsprechend angenommen werden. Auf jeden Fall ist die Bedeutung der Haftsumme bei den Genossenschaften auch im Reichskreditgesetz anerkannt[125]), das neben den Geschäftsguthaben und den Reserven auch einen der Haftverpflichtung entsprechenden Zuschlag als haftendes Eigenkapital der Genossenschaft ansieht.

II. Reservefonds.

Von besonderer Wichtigkeit für die finanzielle Struktur der gemeinnützigen Baugenossenschaften sind die in der folgenden Position der Passivseite aufgeführten Reserven. Das Formblatt gliedert sie in gesetzliche Rücklagen, die nach § 7 (4) Gen.Ges. gebildet werden müssen und andere Vermögensrücklagen, deren Bildung und Verwendung im Statut der Genossenschaft vorgeschrieben werden kann. Dabei ist es unwesentlich, ob entsprechend der Bezeichnung „Fonds" diesen Rücklagen auf der Aktivseite auch bestimmte, jederzeit realisierbare Vermögenswerte gegenüberstehen. Es genügt vielmehr, daß die durch die Genossenschaft erwirtschafteten Erträge nicht restlos ausgeschüttet, sondern in irgendeiner Form in der Unternehmung zurückgehalten werden. Darin liegt auch die Bedeutung dieser Reserven für die Baugenossenschaften. Ihre Entstehung und Verwendung sind gesetzlich und statutarisch bestimmt, so daß ein entsprechender Teil des Vermögens vor einer anderweitigen Verwendung und auch vor einem Zugriff der ausscheidenden Genossen gesichert ist. Daher kann man diesen Teil des Vermögens auch als betriebseigenes Kapital ansprechen, im Gegensatz zu dem von der Mitgliederbewegung abhängigen „Beteiligungskapital" der Geschäftsguthaben.

1. Die gesetzliche Rücklage.

Die Höhe des gesetzlichen Reservefonds bestimmt das Statut der Genossenschaft. Als Verlustreserve hat dieser Reservefonds den Zweck, bilanzmäßige Verluste auszugleichen und dadurch eine Abschreibung der Geschäftsguthaben zu verhindern. Auf Anraten der Revisionsverbände wird für diese Reserve eine Höhe von 50% der Haftsumme angestrebt[126]).

---

125) Reichsgesetz über das Kreditwesen § 11 (2) c.

126) § 35 der Mustersatzung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Koenen-Gertner a.a.O. S. 124.

Diese Bestimmung bedeutet eine starke Verbreiterung der Eigenkapitalsbasis der Genossenschaft und stärkt damit deren Leistungs- und Kreditfähigkeit. Die Bildung dieser Reserven geschieht zunächst durch Zuschreibungen aus dem jeweiligen Jahresgewinn in einer vom Statut bestimmten Höhe. Bis zur Erreichung der festgesetzten Höhe darf diese Zuschreibung nicht unter 10% des Jahresgewinnes betragen. Bei neugegründeten Unternehmen wird der gesamte Gewinn des ersten Teilgeschäftsjahres diesem Fonds zugeschrieben. (§ 35 der Mustersatzung) [127]). Das Statut kann auch die Zuschreibung von weiteren Erträgen aus Eintrittsgeldern, nicht zweckgebundenen Zuwendungen oder außerordentlichen Erübrigungen zu diesem Reservefonds verlangen. Seine Verwendung kann nur zum Ausgleich von Verlusten geschehen (§ 7 Gen.Ges.).

Besondere Vorschriften für die Bildung eines gesetzlichen Verlustreservefonds ergeben sich für die Baugenossenschaften des Saarlandes im Rahmen der Wiedereinführung der handelsrechtlichen und genossenschaftlichen Gesetzesbestimmungen in diesem Gebiet [128]). Den Grundstock für die in Zukunft auch von den dortigen Genossenschaften nach dem Genossenschaftsgesetz zu bildenden Reserven sollte nach § 30 der VO. über Reichsmarkbilanzen im Saarlande vom 19. III. 1935 der nach der Neubewertung des Gesamtvermögens etwa sich ergebende Überschuß des Aktivvermögens über die Verpflichtungen bilden. Dieser Überschuß kann insoweit einem Reservefonds zugeschrieben werden, als er den Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben übersteigt und nicht zur angemessenen Umstellung etwaiger anderer freiwilliger Reserven Verwendung finden muß.

2. Andere Vermögensrücklagen.

Da die Verwendung der Verlustreserve beschränkt ist und außerdem die Stärkung des betriebseigenen Kapitals für die gemeinnützigen Baugenossenschaften von außerordentlicher Wichtigkeit ist, wird durch die Mustersatzung die Schaffung von weiteren Rücklagen angeregt, die in einer besonderen Position ausgewiesen werden [129]). Sie sollen zur Deckung von unvorhergesehenen Ausgaben und Ausfällen dienen. Über die Zuschreibungen und Verwendung dieser Reserven beschließt die Generalversammlung nach dem Statut. Sie kann auch einen Verlustausgleich durch diese Rücklagen vornehmen.

In keinem Falle darf das Statut die Bildung von Rücklagen vorsehen, die zu einem Ausgleich der Gewinne in den einzelnen Geschäftsjahren führen sollen und durch die eine gleichmäßige Ausschüttung einer bestimmten Dividende gewährleistet werden soll. Dieser Maßnahme würde die Bestimmung des § 9 a, Gemeinnützigkeitsverordnung entgegenstehen, nach der den Mitgliedern einer solchen Genossenschaft keine vermögensrechtlichen Vorteile gewährt werden dürfen, denen von ihrer Seite

127) Koenen-Gertner a.a.O. S. 124.
128) s. S. 14 dieser Arbeit.
129) § 29 der Mustersatzung, Hilfsrücklage.

keine geldwerten Leistungen gegenüberstehen. Eine derartige Dividendengarantie aber muß als Sonderleistung der Genossenschaft angesehen werden [130]).

III. Rückstellungen.

Neben diesen Rücklagen, die der Stärkung der Vermögenslage der Genossenschaft dienen, sieht das Statut und auch das Formblatt die Bildung von Rückstellungen vor, aus denen ein zusätzlicher Ausgleich der laufenden Betriebskosten vorgenommen werden kann. Im Gegensatz zu den Vermögensrücklagen, die völlig unerwartete Aufwendungen und Verluste decken sollen, dienen die Rückstellungen der Sicherung von Aufwendungen, deren Entstehung durch die Tätigkeit der Genossenschaft bereits bestimmt ist. Ungewiß ist lediglich die Höhe und der Fälligkeitszeitpunkt der Verpflichtung, gegen deren unerwartet auftretenden Druck man einen Ausgleich schaffen will. Dieser Aufgabe entsprechend betreffen diese Rückstellungen in erster Linie Forderungen, die mit der Erhaltung und Verwaltung der Anlagen zusammenhängen.

Die wichtigste dieser Rücklagen ist die „Bauerneuerungsrückstellung" [131]). Wie der Name sagt, sollen diese Rücklagen dazu dienen, die Baulichkeiten der Genossenschaft in einem dauernd guten Zustand zu erhalten. Dementsprechend müssen sich auch die Zuteilungen zu dieser Rücklage in einer dem Erneuerungs- und Instandhaltungsbedarf entsprechenden Höhe halten. Man rechnet je nach dem Alter der Anlage durchschnittlich mit einem jährlichen Erneuerungsbedarf von ½—¾% der ursprünglichen Baukosten. Dieser Aufwand, der auch bei Errechnung der Nutzungsgebühren einkalkuliert wird, muß vor der Feststellung des Jahresgewinnes auch in der Wirtschaftsrechnung des laufenden Jahres berücksichtigt werden [132]). Soweit diese vorgesehenen Instandhaltungskosten im Laufe des Wirtschaftsjahres nicht aufgewendet wurden, sollen sie dem Bauerneuerungskonto zugeschrieben werden. Dort bilden sie eine Rückstellung für die Jahre, in denen durch größere Instandsetzungsarbeiten die planmäßigen Instandhaltungsaufwendungen überschritten werden. Auch Aufwendungen für besondere Verbesserungen und Ergänzungen können aus diesen Rückstellungen gedeckt werden.

Weiterhin verlangt eine ordnungsmäßige Bilanzierung die Vornahme von Rückstellungen für drohende Prozeßkosten. Verluste aus Mietforderungen [133]) und Bürgschaften, mit deren Inanspruchnahme gerechnet

130) Entsch. d. Reichsfin.Hof v. 6. 5. 30 — II A 253/30.

131) Flender-Koenen a.a.O. S. 230, veröffentlicht im Reichssteuerbl. vom 18. 6. 30 Meyer-Draeger S. 95.

132) Erläuterungen zur Zusammenstellung der Ertragsberechnungen, Formular Nr. 444 S. 3. Vergleiche auch S. 82 dieser Arbeit.

133) Ganz allgemein bezeichnet man einen Mietausfall durch Leerstehen von Wohnungen in Höhe von 2% des Wohnraumes als notwendig und muß dementsprechend eine Rücklage gemacht werden. Knoblauch a.a.O. S. 417 Z.f.Ww. Bln. 36.

werden muß, machen gleichfalls eine Rückstellung notwendig. Das gleiche gilt für Steuern, soweit die Steuerschuld bis zum Ende des Geschäftsjahres entstanden ist[134]). Auch die in späteren Wirtschaftsperioden sich ergebenden Aufwendungen für Reallasten müssen von einer vorsichtigen Genossenschaftsleitung auf diese Weise berücksichtigt werden.

Die Höhe der einzelnen Rückstellung richtet sich nach der Größe des Vermögensaufwandes, dessen Leistung durch sie gesichert werden soll. Die Entscheidung darüber, sowie über den Grad der Inanspruchnahme dieser Rückstellung ist der Genossenschaftsleitung, dem Vorstand in Verbindung mit dem Aufsichtsrat überlassen.

Es kann auch notwendig sein, daß die Genossenschaft einen Teil ihrer Rückstellungen in leicht realisierbaren Vermögensteilen anlegen muß, um etwa unmittelbar bevorstehende Aufwendungen zur gegebenen Zeit begleichen zu können. Bilanzmäßig finden diese dann ihren Ausdruck in entsprechenden Vermögenswerten, die nach Größe und Fälligkeit den Erfordernissen der jeweiligen Rückstellungen angepaßt sein müssen.

Nach dem Gesagten kann man die Betriebsrücklagen in Form der Rückstellungen nicht als Eigenkapital ansehen. Es sind vielmehr Verpflichtungen, deren Höhe und Fälligkeit noch nicht feststeht und die in der Bilanz nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchhaltung bereits berücksichtigt worden sind[135]). Da die Höhe der für diese zukünftigen Aufwendungen zurückgestellten Erträge auf Schätzungen beruht, kann es vorkommen, daß aus diesen Rückstellungen insofern Eigenkapital wird, als die Verpflichtung gar nicht oder nur in beschränktem Maße fällig wird; abgesehen davon, daß unwillkürlich eine scharfe, vorsichtige Bewertung der Rückstellungen zur Zurückhaltung von Eigenkapital führen kann. Grundsätzlich ist jedoch ein absichtliches Legen von stillen Reserven in Form von Rückstellungen zu vermeiden[136]).

IV. Wertberichtigungsposten.

Der Inhalt der Position „Wertberichtigungsposten" wird am besten durch ihren Namen charakterisiert. Es handelt sich um reine Korrekturposten zu aktiven Vermögenswerten, die zu hoch bewertet worden sind. Bei den Baugenossenschaften wird es sich zum Teil auch um Wertkorrekturen von Anlagewerten handeln. Wie § 33 c 1 Gen.Ges. betont, können diese Wertberichtigungsposten an Stelle der Abschreibungen den Anlage-Aktivwert vermindern[137]). Das kommt vor allem dann in Be-

134) Die Steuerschuld entsteht, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den die Steuer anknüpft. Auch wenn es zur Feststellung der Steuerschuld noch der Ermittlung ihres Betrages bedarf. Schlör, Behandlung von Steuerrückstellungen, WT. 35 S. 311.

135) Weiß, Reserven, Rückstellungen, Wertberichtigungen und Rechnungsabgrenzungsposten, D. Wirtschaftsprüfer 1933 S. 25.

136) Schmalenbach, a.a.O. S. 159.

137) Mönkmeier, a.a.O. S. 172.

tracht, wenn es für die Genossenschaft nicht feststeht, ob die zu einer Abschreibung Anlaß gebende Wertminderung sie dauernd belasten wird[138]). Als wichtigstes Beispiel sind die Wertberichtigungsposten für Erwerbshäuser ohne feste Kaufanwartschaftsverträge zu nennen. Die Abschreibungen für diese Häuser fallen eigentlich den zukünftigen Erwerbern zur Last. Solange die Vertragslage zwischen diesem und der Genossenschaft noch immer vermuten läßt, daß die Anlagen weiterhin bei der Genossenschaft bleiben, ist letztere gezwungen, durch entsprechende Berichtigungen der Aktivwerte den Wertminderungen Rechnung zu tragen.

Diese Absicht liegt auch den Wertberichtigungen des Umlaufsvermögens zugrunde, die bei zweifelhaften Forderungen aus Nutzungsverträgen, aus Zins- und Tilgungs- und Restkaufgeldzahlungen vorgenommen werden müssen. Vielfach werden sich auch Wertberichtigungen auf Beteiligungen als notwendig erweisen.

Man kann diese Wertberichtigungsposten nur dann als Eigenkapital ansehen, wenn ihre Höhe den tatsächlichen wirtschaftlichen und technischen Wertverlust überschreitet. Diese Feststellung kann jedoch erst nach einer endgültigen Klärung der Wertverhältnisse, etwa durch Liquidation des betreffenden Vermögensteiles, gemacht werden. Bei einer Ermittlung des Eigenkapitals der Genossenschaft dürfen daher die Wertberichtigungsposten nicht berücksichtigt werden.

Die Höhe der Wertberichtigungsposten richtet sich nach dem Grad der Wertminderung, bzw. nach der Höhe der voraussichtlich ausfallenden Forderung. Bei den Wertberichtigungsposten für Erwerbshäuser müssen auch die konjunkturellen Wertschwankungen berücksichtigt werden, da der Erwerber jeweilig höchstens den Tageswert der Grundstücke bezahlen wird.

V. Verbindlichkeiten.

Die Bedeutung des Fremdkapitals für die Finanzierung des Wohnungsbaues der gemeinnützigen Baugenossenschaften wurde bereits hervorgehoben. Die Gliederung der Verbindlichkeiten in der Bilanz betont durch Voranstellen der langfristig zur Verfügung gestellten Mittel vor den Ausweis der kurzfristigen noch besonders die Wichtigkeit der ersteren, deren Umfang unmittelbar von der Größe des Anlagevermögens abhängig ist.

1. Schuldverschreibungen und Anleihen.

Als erste Gruppe der langfristigen Verbindlichkeiten weist die Bilanz die Schuldverschreibungen und Anleihen der Genossenschaft aus. Die Ausgabe der letzteren ist den Baugenossenschaften regelmäßig unmöglich, da der regionale und wirtschaftliche Umfang ihrer Geschäftstätigkeit durch § 3 der Gemeinnützigkeitsverordnung sehr stark beschränkt wurde. Es fehlt

138) Zirwas, Die Verordnung über die Bilanzierung von Genossenschaften S. 50.

daher an der genügend breiten Kreditbasis für die Ausgabe einer Anleihe, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit einen größeren Umfang haben muß.

Dagegen spielen die Schuldverschreibungen bei der Fremdkapitalbeschaffung eine wesentlich größere Rolle [139]). Diese sogenannten Hausanteile werden zu einem angemessenen Satz verzinst und sind für den Inhaber unkündbar. Die Genossenschaft behält sich jederzeitige Kündigung oder auch die Tilgung vor, so daß sie je nach Leistungsfähigkeit die Schuld langsam abtragen kann, ohne dabei in Gefahr zu kommen, durch plötzliche Kündigungen von Seiten der Gläubiger in Schwierigkeiten zu geraten. Die Übernahme derartiger Schuldverschreibungen geschieht in erster Linie durch die Anwärter auf Wohnungen oder Erwerbshäuser. Aber auch dritte Personen, die außerhalb der Genossenschaft stehen, können derartige Hausanteile als Kapitalanlage erwerben. Die Sicherstellung der Gläubiger erfolgt durch die Eintragung von Grundschulden in Höhe der ausgegebenen Schuldverschreibungen.

Aus den angeführten Bedingungen ergibt sich zwangsläufig, daß dieses Kapital der Genossenschaft außerordentlich langfristig zur Verfügung steht und daher auch als Eigenkapital-Surrogat für die endgültige Finanzierung ihrer Bauten Verwendung finden kann [140]). Der Fremdkapitalcharakter kommt jedoch besonders stark dadurch zum Ausdruck, daß die Genossenschaft unter Umständen gezwungen ist, den Geldgebern, soweit es sich um Genossen handelt, in besonders dringenden Fällen die langfristig zur Verfügung gestellten Beträge vorzeitig zurückzuzahlen. Diese Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung gibt anderseits den Genossen Veranlassung, trotz des Fehlens eines Marktes für diese auf Namen lautenden Schuldverschreibungen, der Genossenschaft in dieser Form langfristig Kapital zur Verfügung zu stellen.

Die Bilanzierung dieser Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennwert abzüglich etwaiger Tilgungen. Soweit die einzelnen Schuldverschreibungen hypothekarisch gesichert sind, ist die Höhe dieser Sicherung in der Vorspalte der Bilanz anzugeben.

2. Hypothekenschulden.

Das von dritter Seite der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Kapital findet seine wirtschaftliche und vor allem auch rechtliche Sicherung in den von dem Unternehmen erstellten Anlagen. Demgemäß müssen die ausgewiesenen Hypothekenschulden den entscheidenden Anteil an der Passivseite der Bilanz haben.

Dieser Zusammenhang zwischen Anlagevermögen und Hypotheken kommt eindeutig bei der Erfassung und Gliederung der letzteren in der

139) Grünfeld, Handbuch f. Genossenschaftswesen, S. 85.
140) Enquêteausschuß 1931, Der deutsche Wohnungsbau. S. 430. Die Genossenschaftswoche, S. 51.

Inventuraufstellung und in dem Vordruck des Hauptverbandes zum Ausdruck. In genauer Anlehnung an die Gliederung der Anlagen werden zunächst die Belastungen aufgeführt, die vor dem 1. Januar 1924 aufgenommen worden waren und die auf Grund der Aufwertungsgesetzgebung aufgewertet wurden [141]). Zu diesen Aufwertungshypotheken gehören auch die unverzinslich aufgewerteten Baukostenzuschüsse, die vielfach in der Form der Sicherungshypotheken für die Landeswohnungsverbände oder Gemeinden eingetragen wurden. Diese Zuschüsse sollen unter den Aufwertungshypotheken ausgewiesen werden, ohne Rücksicht darauf, ob noch irgendwelche Leistungsverpflichtungen mit ihnen verbunden sind oder nicht. Die ursprünglich vorgesehene Bilanzierung unter den Wertberichtigungsposten ist nicht gestattet [142]).

Nach den Aufwertungshypotheken sind jene zu verzeichnen, die nach dem 1. I. 1924 eingetragen wurden und zwar in der Reihenfolge der durch sie belasteten und auf der Aktivseite verzeichneten Anlagen. Es werden demgemäß zunächst die Belastungen der Miethäuser aufgeführt. Dann folgen die Hypotheken auf Erwerbshäuser mit und ohne Kaufanwartschaftsverträge und schließlich die auf noch nicht abgerechneten Neubauten [143]). Auf diese Weise wird neben einer einheitlichen Gliederung gleichzeitig eine schnellere Vergleichbarkeit der Anlagewerte und ihrer Belastungen an Hand der Unterlagen für die Bilanz gesichert. In der Bilanz selbst aber wird nur der Gesamtbetrag aller Hypotheken ausgewiesen.

Die Bilanzierung der Hypotheken richtet sich nach der Höhe der eingetragenen persönlichen, schuldrechtlichen Verpflichtungen. Bei Tilgungshypotheken ist daher der Betrag der Tilgungen abzuziehen und nur die jeweilige Restschuld zu bilanzieren. Ein gesonderter Ausweis bisheriger Tilgungen und der des Berichtsjahres ist lediglich in dem Vordruck für den Jahresabschluß und für die Inventaraufstellung vorgesehen.

Außerdem ist darauf zu achten, daß mit der Auflassung von Eigenheimen die Erwerber die auf ihrem Grundstück lastenden Hypotheken mit übernehmen. Diese Minderung des Gesamtbetrages der hypothekarischen Verpflichtungen der Genossenschaft ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen. Eine Aussonderung des Grundstückes kann bei Gesamthandshypotheken [144]), die etwa auf einem größeren Bauabschnitt von zahlreichen Erwerbshäusern lasten, nur mit Zustimmung des betreffenden Gläubigers geschehen.

In den Richtlinien für die Inventur von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wird besonders darauf hingewiesen, daß nicht unter den Hypotheken ausgewiesen werden dürfen:

---

141) Die Genossenschaftswoche S. 100, Rusch, a.a.O. S. 57.
142) s. S. 12 dieser Arbeit.
143) Muster f. die Inventur S. 16 ff. Vordruck S. 7 und 9.
144) Schäffner, Hypotheken und Grundschulden. S. 83.

1. zurückgezahlte, aber im Grundbuch noch nicht gelöschte Hypotheken,
2. zur Kreditsicherung eingetragene Höchstbetragshypotheken,
3. zur Sicherung kurzfristiger Kredite eingetragene Grundschulden,
4. abgetretene und nicht abgetretene Eigentümergrundschulden.

Es können unter den Hypothekenforderungen nur die durch Eintragung gesicherten persönlichen Forderungen aufgenommen werden. Solche liegen in den angeführten Fällen nicht vor, da entweder die persönliche Verpflichtung nicht mehr besteht (1) oder aber in ihrer Höhe nicht einwandfrei festgelegt ist (2). Die Grundschulden (3, 4) sind unabhängig von jeder, zu einer Charakterisierung einer Hypothek notwendigen persönlichen Forderung. Es sind vielmehr unbedingte Zahlungsverpflichtungen, für die der Gläubiger Befriedigung nur aus dem Grundstück verlangen kann. (§ 1191 BGB.).

3. Zwischenkredite.

In den meisten Fällen ist es der Baugenossenschaft nicht möglich, die für die Durchführung des Baues notwendigen flüssigen Mittel vor einer Beleihungsfähigkeit des Grundstückes langfristig zu erhalten. Vielmehr muß die Genossenschaft versuchen, den Kapitalbedarf während der Bauzeit bis zur Bereitstellung der endgültigen Hypotheken durch mittelfristige Zwischenkredite zu überbrücken. Die aus diesem Grunde eingegangenen Verpflichtungen müssen, soweit es sich nicht um eine endgültige Finanzierung handelt, unter der Position „Zwischenkredite" in der Bilanz aufgeführt werden. Es ist dabei gleichgültig, ob diese Kredite bereits von dem endgültigen Geldgeber zur Verfügung gestellt werden und ob ihre Sicherung durch Grundschulden oder Wechselhingabe geschieht. Sie müssen in jedem Falle unter dieser Position ausgewiesen werden, wobei die Höhe der hypothekarischen Sicherung in der Vorspalte dieses Postens zu vermerken ist.

Die Höhe der Zwischenkredite richtet sich nach dem Bedarf der Genossenschaft an liquiden Mitteln und nach dem Grade des Fortschrittes der Bauarbeiten, deren Bauwert auf Grund von fachmännischen Schätzungen als Sicherung der Forderung dient. Eine kritische Beurteilung der Zwischenkredite muß daher zwangsläufig deren Höhe mit dem Wert der noch nicht abgerechneten Neubauten in Verbindung bringen, für deren Erstellung der Kredit aufgenommen werden mußte.

Es erscheint selbstverständlich, daß für die Bilanzierung der Rückzahlungswert der einzelnen Verbindlichkeit maßgebend sein muß.

4. Spareinlagen.

Für die Finanzierung der Anlagen einer Baugenossenschaft ist die Höhe und die Zusammensetzung der Spareinlagen von großer Bedeutung. Die eingebrachten Spareinlagen können je nach der Zusammensetzung der Sparer hinsichtlich ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer wirtschaftlichen

Einstellung zweierlei Charakter haben. Einmal sind es vorübergehend überschüssige Mittel, die der Genossenschaft lediglich zur Verwaltung gegeben werden. Sie werden bei Bedarf sofort wieder abgezogen (z. B. Sparguthaben von Arbeitern aus saisonbedingten Berufen). Diesen beweglichen Sparguthaben stehen die Einlagen derjenigen Mitglieder gegenüber, die systematisch sparen und auch sparen können, um auf Grund ihrer Sparleistung möglichst bald zu dem von ihnen gewünschten Heim zu gelangen (Mitglieder mit gesichertem, festem Einkommen). Wesentlich ist die Einkommensentwicklung dieser beiden Sparerkategorien.

Je nach dem, welche dieser beiden Gruppen unter den Mitgliedern der Genossenschaft vorherrschen, kann die Leitung der Genossenschaft das ihr in der Form von Spareinlagen zur Verfügung gestellte Kapital für ihre Zwecke einsetzen. So werden die Spareinlagen zum Teil ähnlich dem Eigenkapital langfristig Verwendung finden können, wenn die wirtschaftliche Stellung der Genossen ihren Willen zum systematischen Sparen unterstützt. Die Spareinlagen dieser Sparergruppe sind sehr stabil und werden der Genossenschaft erst dann entzogen, wenn sie ihren Zweck für diese — die Baufinanzierung — wie für die Sparer — Ablösung der mit Übernahme der Wohnung und besonders des Eigenheimes übernommenen Verpflichtungen — erfüllt haben [145]). In diesem Falle haben die Spareinlagen praktisch den Charakter von Eigenkapital in der Form des Beteiligungskapitals der Geschäftsguthaben.

Derartiges Sparkapital kann die Genossenschaft auch ansammeln, indem sie ihren Mitgliedern bestimmte Verpflichtungen zum Sparen auferlegt [146]). Wer von den Mitgliedern in die Liste der zuzuteilenden Genossen kommen will, muß seinen Geschäftsanteil voll eingezahlt haben und sich verpflichten, bis zur Zuteilung einer Wohnung jährlich einen bestimmten Betrag auf ein sogenanntes Kapitalvorschußkonto einzuzahlen. Die Zahlungen, die sich nach dem voraussichtlichen späteren Mietbetrag richten, sind nach Erreichung einer bestimmten Höhe, die sich gleichfalls nach der zukünftigen Nutzungsgebühr staffelt, beendet. Das Sparguthaben kann bis zur Erreichung einer vorgeschriebenen Höhe nicht gekündigt werden; es sei denn, daß das betreffende Mitglied aus der Genossenschaft ausscheidet. Das Sparguthaben kann auf Antrag den Geschäftsguthaben zugeschrieben werden und nimmt dann an der jeweiligen Dividende teil, während es sonst zu dem üblichen Zinssatz für Spargelder verzinst wird [147]). Auch der Enquêteausschuß 1931 [148]) konnte feststellen, daß in einzelnen Fällen die Spargelder als Eigenkapital angesehen und auch behandelt

145) Grünfeld, Die Finanzierung eingetragener Genossenschaften. S. 60.

146) Treuhandstelle für sächsische Bauvereinigungen, Die Sicherung von Spareinlagen. S. 87.

147) Es besteht allerdings die Gefahr, daß diese Sparverpflichtungen dem Eintritt weiterer Mitglieder entgegenstehen und die Fortentwicklung der Gen. hemmen.

148) Enquêteausschuß 1931, a.a.O. S. 377.

wurden; jedoch mit der Sicherung, daß sich die Genossenschaft vorbehielt, alljährlich nur 5% der gesamten Spareinlagen auszuzahlen.

Bei der „Treuhandstelle für deutsche Bauvereinigungen" (Dresden) haben sich folgende Liquiditätsgrundsätze für die Verwendung der Spareinlagen herausgebildet, aus denen man gleichzeitig einen Überblick über den wirtschaftlichen Charakter der Spareinlagen erhält:

Spargelder mit Kündigung:		täglich	monatlich	längere
Anlage in Grundstücken		30%	40%	60%
Anlage in Bankguthaben mit ½jähriger Kündigung oder Baugeld.		30%	30%	20%
Anlage als Bankguthaben mit Kündigung:	täglich	40%		
	monatlich		30%	
	längere			20%

Diese Aufstellung zeigt, daß in der Regel ein Anteil von 60% der gesamten Spareinlagen mindestens zur Zwischenfinanzierung der Anlagen Verwendung finden kann, da nach etwa 8—10 Monaten diese Beträge durch Bereitstellung der Hypotheken wieder mobilisiert werden können. Außerdem bestätigt diese Tabelle, daß ein beträchtlicher Teil der Spargelder als Beteiligungskapital angesehen und als solches auch in den Anlagen investiert werden kann [149]). Allerdings wird die der Aufgliederung zugrunde liegenden Sparordnung nach der endgültigen Durchführung der im Reichskreditgesetz für Spareinlagen aufgestellten Grundsätze, die auch für Baugenossenschaften Geltung haben, eine gewisse Änderung erfahren müssen.

Als Spareinlagen dürfen auf keinen Fall die pflichtmäßigen monatlichen Ratenzahlungen auf den Geschäftsanteil angesehen werden. Da nach § 36 der Mustersatzung nur der am Anfang des Geschäftsjahres vorhandene Geschäftsanteil für die anteilige Gewinnberechnung in Betracht kommt [150]), und auch die im Laufe des Jahres neu hinzukommenden Genossen keinen Anteil an dem Jahresgewinn haben, wurden von einzelnen

149) Eine Bestätigung dieser Feststellung kann vielleicht im gewissen Grade auch darin gesehen werden, daß in den Jahren 1931—1935 die Spareinlagen dauernd abgenommen haben, während die Investitionen gestiegen sind.

	1931	1932	1933	1934	1935
Spareinl. in Mill. RM.	118,8	98,3	90,4	88,6	83,2
in % d. Betrieb.-Kap.	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8

nach den Angaben der Bauvereinskalender 1933–1937. Die Spareinlagen der Genossen haben durch die gesteigerte Bautätigkeit eine Verwendung in den Anlagen gefunden, die den Genossen zum Teil als Eigenheime zur Verfügung gestellt wurden.

150) Koenen-Gertner a.a.O. S. 129.

Genossenschaften die im Laufe des Jahres eingezahlten Beträge zunächst als Sparguthaben angesehen und dementsprechend verzinst.

In der Erläuterung zur Mustersatzung wird darauf hingewiesen, daß dieses Verfahren gegen § 16 des Statutes verstößt, auf Grund dessen die einzelnen Zahlungen auf den Geschäftsanteil von Anfang an als solche anzusehen sind. Dann aber dürfen sie nach § 21 I Gen.Ges. auch nicht verzinst werden, zumal sie bei ihrer Verwendung zur Finanzierung der Neubauten selbst keinen Ertrag bringen. Es ist jedoch zulässig, daß die über die Mindestzahlungen auf den Geschäftsanteil hinausgehenden Beträge auf Verlangen des Genossen als Spareinlagen angesehen und demgemäß fest verzinst werden.

5. Der Genossenschaft von Angestellten und Arbeitern gegebene Pfandgelder.

Die von den Angestellten der Genossenschaft gegebenen Pfandgelder, die als Kaution und Sicherheit hinterlegt werden müssen, sind für eine Beurteilung der Bilanz nicht wesentlich.

6. 7. Von den Kaufanwärtern geleistete Zahlungen und Mieterdarlehen.

Die Höhe der unter Punkt 6 und 7 der Verbindlichkeiten aufgeführten Zahlungen der Kaufanwärter und der Mieterdarlehen ist für die Bautätigkeit der Genossenschaft von großer Wichtigkeit. Sie erleichtern ähnlich wie die Spareinlagen die Zwischenfinanzierung der Neubauten. Mit Hilfe der Anzahlungen von Kaufanwärtern kann der Bau beschleunigt und auch mit billigem Kapital vollendet werden. Mit seiner Fertigstellung erlischt bei der Auflassung des Grundstückes an den Erwerber auch die Verpflichtung der Genossenschaft. Bei entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen mit den Anwärtern sind diese Zahlungen wie betriebseigenes Kapital in der Genossenschaft einzusetzen.

Ähnliches gilt für die Mieterdarlehen. Wenn auch aus der Bilanz nicht hervorgeht, unter welchen Bedingungen der Mieter der Genossenschaft sein Kapital der Genossenschaft zur Verfügung gestellt hat, so kann man diese Darlehen in der Regel als mittelfristiges Kapital betrachten, dessen Verwendung zur Zwischenfinanzierung der Anlagen um so vorteilhafter ist, da die Fälligkeit der einzelnen Darlehen bekannt ist. Hat jedoch die Genossenschaft eine besondere Vereinbarung getroffen, nach denen der Mieter zur Übernahme derartiger Darlehen verpflichtet ist und eine langfristige Tilgung erst nach Übernahme der Wohnung oder Kündigung der Mitgliedschaft möglich ist, so kann man diese Darlehen ähnlich den Zwangssparguthaben als Beteiligungskapital betrachten. Abgesehen davon, daß die Schaffung derartiger langfristiger Darlehen nicht immer möglich sein wird, kann die Bilanz nur den Gesamtbetrag dieser Darlehen angeben. Eine besondere Erläuterung zu den rechtlichen Bindungen, die mit den Genossen getroffen wurde, ist daher im Geschäftsbericht zu geben.

8. Handwerkerschulden.

Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag der an Handwerker zu leistenden Verpflichtungen wird bei seiner Feststellung in zwei Gruppen gegliedert[151]):

1. Verpflichtungen aus erteilten Rechnungen,
2. Verpflichtungen aus noch nicht abgerechneten Neubauten.

Bei den letzteren sind die hypothekarischen Sicherungen anzugeben. Durch diese Gruppierung wird eine Trennung der durch Neubauten verursachten Aufwendungen (2.) von den übrigen Bauaufwendungen (1.) herbeigeführt. Durch diese Trennung müssen die Verpflichtungen aus noch nicht abgerechneten Neubauten zwangsläufig mit den auf der Aktivseite aufgeführten „noch zu leistenden Zahlungen auf noch nicht abgerechnete Baukosten" der Position „noch nicht abgerechnete Neubauten" übereinstimmen[152]). Eine Feststellung dieser Tatsache ist nur möglich, wenn die Inventur für die Bilanz an Hand der Unterlagen eine entsprechende Aufgliederung der Handwerkerschulden vornimmt, da unter den letzteren auch Aufwendungen für Instandhaltungsarbeiten und etwaige Garantieleistungen der Handwerker gesammelt werden.

Zum Teil werden die Bauschulden auch hypothekarisch gesichert und dienen so der Restfinanzierung bei einem Mangel an Eigenkapital[153]). Die Höhe der auf diese Weise gesicherten Bauschulden ist nach dem Vordruck des Hauptverbandes in einer Vorspalte anzugeben, da diese Kredite der Genossenschaft meist längere Zeit zur Verfügung stehen. Grundsätzlich muß man aber die Bauschulden als kurzfristige Verbindlichkeiten der Genossenschaften betrachten und dementsprechend bei einer Beurteilung der finanziellen Lage der Unternehmung berücksichtigen.

9. Verbindlichkeiten gegenüber abhängigen Unternehmungen.

Der Ausweis der Verpflichtungen an abhängige Unternehmungen bildet den Gegenposten der Aktivposition „Forderungen an abhängige Unternehmungen". Es sind hier Verpflichtungen auszuweisen, die ihren Ursprung in den Leistungen der abhängigen Unternehmungen an die Genossenschaft haben. Diese Forderungen gegen die Genossenschaft können etwa aus Lieferungen von Baustoffen oder aus der Betreuung von Neubauten durch eine Heimstättengesellschaft entstanden sein. Wie schon mehrfach hervorgehoben, kann es sich immer nur um Verpflichtungen gegenüber solchen Betrieben handeln, die selbst gemeinnützig sind oder aber anerkanntermaßen die Ziele der gemeinnützigen Baugenossenschaften fördern[154]). Hier müssen auch rückständige Beteiligungsanteile des Woh-

---

151) Inventurrichtlinien, S. 11, 21, 49.
152) s. S. 31 dieser Arbeit.
153) Ruf, Das gemeinnützige Wohnungswesen der Schweiz. S. 79.
154) Anerkennung im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordn. § 6 Art. 8 ff. der 1. Durchf.VO. s. S. 9 dieser Arbeit.

nungsunternehmens aufgeführt werden; dagegen nicht etwaige vertragliche Verpflichtungen aus Leistungsverträgen. Nachschußforderungen aus Beteiligungsverpflichtungen werden an dieser Stelle nur dann ausgewiesen, wenn die endgültige Nachschußsumme bereits feststeht. Ist das nicht der Fall, so muß die voraussichtlich fällig werdende Nachschußleistung durch entsprechende Rückstellungen berücksichtigt werden.

10. Verbindlichkeiten aus der Annahme von gezogenen Wechseln und der Ausstellung eigener Wechsel.

Die Wechselverpflichtungen spielen bei den Baugenossenschaften eine geringere Rolle, da mit Rücksicht auf die Strenge des Wechselrechtes die Genossenschaften in der Regel derartige Verpflichtungen nicht eingehen [155]). Vielfach ist jedoch eine Sicherung von Baugeldern nur auf diese Weise möglich. Dann aber müssen die zu diesem Zweck ausgestellten Wechsel zusammen mit den Zwischenkrediten ausgewiesen werden und in der Vorspalte dieser Position muß auf die Höhe der wechselmäßigen Sicherungen hingewiesen werden. Wechselbürgschaften und die Verpflichtungen aus der Weitergabe von Wechseln sind unter den Bürgschaften auszuweisen.

11. Bankschulden.

Die Bilanzierung der Bankschulden muß unter den gleichen Gesichtspunkten erfolgen, wie der Ausweis der Bankguthaben [156]).

12. Sonstige Schulden.

Unter den sonstigen Schulden müssen nach dem Vordruck für den Jahresabschluß alle bereits fälligen oder rückständigen Verpflichtungen der Genossenschaft aufgenommen werden, soweit sie nicht bereits in den vorangegangenen Bilanzpositionen erfaßt worden sind. Das Inventar führt als solche Verpflichtungen besonders rückständige Hypothekenzinsen und Tilgungen an; außerdem gehören hierzu rückständige Geschäftsunkosten und noch auszuzahlende Geschäftsguthaben oder Dividenden. Die an dieser Stelle auszuweisenden Geschäftsguthaben können nur solche sein, die mindestens bereits seit Feststellung des letzten Jahresabschlusses fällig waren. Da nach § 3 der Mustersatzung die fälligen Geschäftsguthaben abgehoben werden müssen, anderenfalls sie der Genossenschaft zufallen, muß bei Feststellung der jeweils fälligen Guthaben auf diese Bestimmung Rücksicht genommen werden. Maßgebend ist der erste Fälligkeitstag der Verpflichtung, der aus den Unterlagen des Inventars jederzeit zu erkennen sein muß. Das gleiche gilt für den Gewinnanteil, der zur Auszahlung bereitsteht, falls der Geschäftsanteil bereits seine vorgeschriebene Höhe

155) Bauvereinskalender 1934 S. 233.
156) s. S. 50 dieser Arbeit.

erreicht haben sollte. Allerdings kann im letzteren Falle bei Mitgliedern eine Zuteilung zu den etwa unterhaltenen Spareinlagen erfolgen.

Was im einzelnen unter den rückständigen Betriebskosten zu verstehen ist, geht am besten aus den Positionen der Sollseite der Gewinn- und Verlustrechnung hervor.

VI. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen.

Aus dem gleichen Grunde wie auf der Aktivseite müssen auch auf der Passivseite die Rechnungsabgrenzungsposten erscheinen. Es werden auf diese Weise Leistungen berücksichtigt, welche die Genossenschaft vereinnahmt oder ausgenutzt hat, ohne bis zum Jahresabschluß eine entsprechende Gegenleistung gemacht zu haben. Der Abrechnungstermin für diese Leistungen fällt erst in das kommende Geschäftsjahr, in dem die Leistung von der Genossenschaft auch abgegolten wird. Neben den rückständigen Aufwendungen für Kapitaldienste sollen nach den Erläuterungen des Vordruckes unter diesem Posten auch die am Abschlußtage der Bank eingereichten Schecks aufgeführt werden, für welche die Bank nicht am gleichen Tage die Gutschrift vornimmt. Auf diese Weise wird erreicht, daß der Bankausweis für den Jahresabschluß mit den Bankkonten der Unternehmung übereinstimmt bzw. nur noch die Bankspesen berücksichtigt werden müssen.

VII. Bürgschaften. (Giroverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel und Scheckbürgschaften sowie aus Garantieverträgen).

Neben den rechtlichen und wirtschaftlichen Ansprüchen und Verpflichtungen, die in den bisher angeführten Positionen der Bilanz zum Ausdruck kommen, ergeben sich in dem genossenschaftlichen Geschäftsverkehr noch eine Reihe weiterer Bindungen gegenüber dritten Unternehmen. Wenn die vermögensrechtlichen Folgerungen aus diesen Beziehungen noch nicht zum Ausdruck kommen, und daher noch nicht bilanzfähig sind, so kann ihre Kenntnis für die Beurteilung der Wirtschaftslage der Genossenschaft trotzdem von Bedeutung sein. Der Gesetzgeber verlangt daher unter dem Sammelbegriff der Bürgschaften in einer Vorspalte der Bilanzaufstellung einen wertmäßigen Ausweis dieser Eventualverbindlichkeiten, deren Höhe in vielen Fällen geschätzt werden muß. Dieser Ausweis geschieht gleichzeitig auf der Aktiv- und der Passivseite der Bilanz [157]). Da die Genossenschaft grundsätzlich keine ungewisse Verpflichtungen eingehen darf, denen auf der anderen Seite nicht gleichzeitig ein das Risiko ausgleichender Ver-

157) s. S. 55 dieser Arbeit.

mögensanspruch vertraglich und rechtlich gesichert gegenüberstände, so ist diese Form der Bilanzierung der Bürgschaften auch wirtschaftlich gerechtfertigt. Jeder dieser Bürgschaftsverpflichtungen steht gleichzeitig ein entsprechendes Rückgriffsrecht auf das Vermögen des Verbürgten gegenüber und Rechte und Verpflichtungen entsprechen einander.

Vielfach müssen die Genossenschaften die Bürgschaft für Hypotheken gegenüber dem Gläubiger noch übernehmen, wenn die Grundstücke bereits an die Erwerber aufgelassen worden sind. Neben diesen und den weiteren in der Kontenbezeichnung namentlich aufgeführten Eventualverbindlichkeiten müssen an dieser Stelle auch die bei einer anderen Genossenschaft übernommenen Haftsummenverpflichtungen aufgenommen werden. Wenn auch zu vermuten ist, daß nicht der gesamte Haftsummenbetrag fällig wird, kann man in diesem Falle von einer wenig genauen Bewertung dieser Verpflichtung absehen, da die Bilanzsumme durch diese Angaben nicht beeinflußt wird. Falls jedoch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft eine Inanspruchnahme der Haftsumme erwarten läßt, so genügt ein Ausweis unter den Eventualverbindlichkeiten nicht mehr. Es müssen dann entsprechende Rückstellungen in der Bilanz vorgenommen werden.

Auch Nachschußverbindlichkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag einer GmbH. (§ 26 Ges. ü. d. GmbH.) müssen hier berücksichtigt werden. Dagegen gehören Einlagenrückstände auch dann nicht hierher, wenn ihre Einzahlung vertraglich nicht in absehbarer Zeit zu leisten ist. Derartige Forderungen gehören unter die Verbindlichkeiten an abhängige Unternehmungen.

Besondere Schwierigkeiten ergeben sich aus der Bilanzierung von Beteiligungen an Unternehmen mit unbeschränkter Haftung. Soweit derartige Bindungen noch bestehen, wird eine Bewertung der daraus entspringenden Bürgschaftsverpflichtungen alle wirtschaftlich wesentlichen Verhältnisse der Beteiligungsgesellschaft berücksichtigen müssen. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der abhängigen Unternehmung, die auch in deren Bilanz zum Ausdruck kommt, wird man die Zahl und die Leistungsfähigkeit auch der anderen Beteiligten an dieser Gesellschaft berücksichtigen müssen. Auf keinen Fall wird die Haftsumme als niedriger angesehen werden dürfen, als die durch finanzielle Maßnahmen bis zum Bilanzstichtag bereits erreichte Beteiligung.

Durch den Ausweis der Verbindlichkeiten aus Garantieverträgen wird der Umfang der Bürgschaften über den juristischen Begriff hinaus erweitert[158]). Schon das Einstehen für das Eintreten eines bestimmten Erfolges, die Übernahme eines Wagnisses, das einem anderen Unternehmen etwa aus der Zahlungsunfähigkeit eines Dritten entstehen kann, gehört unter diese Bürgschaften.

---

158) Schlegelberger-Quassowsky. a.a.O. S. 250.

VIII. Der Gewinn oder der Verlust.

Am Schluß der Bilanzaufstellung stehen auf der Aktivseite und auf der Passivseite die Positionen, in denen im allgemeinen der Erfolg der Unternehmung zum Ausdruck kommt, der Gewinn oder der Verlustposten. § 33 d II Gen.Ges. verlangt den Ausweis des Reingewinnes oder Reinverlustes ungeteilt von dem vorjährigen Gewinn- oder Verlustvortrag. Da in § 36 der Mustersatzung eine restlose Aufteilung des Gewinnes zwischen den Mitgliedern und unter den Rücklagen gemäß den Bestimmungen der §§ 9, 10 der Gemeinnützigkeits-VO. und dem § 19 Gen.Ges. vorgenommen werden soll, dürfte eigentlich ein Gewinnvortrag nicht mehr entstehen. Dagegen überläßt es § 37 der Mustersatzung der Generalversammlung, über die Aufteilung des Verlustes auf die gesetzliche Reserve und die Hilfsreserven zu beschließen. Es kann auch eine Inanspruchnahme der Geschäftsguthaben beschlossen werden, „sofern nicht ganz besondere Umstände einen Verlustvortrag ratsam erscheinen lassen"[159]). Solche Gründe liegen z. B. vor, wenn außerordentliche Verhältnisse einen Verlustausweis herbeigeführt haben und die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft einen Ausgleich dieses Verlustes in der kommenden Wirtschaftsperiode möglich erscheinen lassen. Dieser Fall ist nach der Neuordnung des Jahresabschlusses vielfach bei den Genossenschaften aufgetreten, die bis dahin in ihrer Bilanz keine Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigt hatten. Durch die neuen Bilanzierungsvorschriften konnte sich u. U. daraus ein Verlust ergeben, daß ein Jahr mit den Aufwendungen von 5 Quartalen belastet werden mußte; ein Verlust, der in dem folgenden Geschäftsjahr ohne Schwierigkeiten seinen Ausgleich fand[160]).

Bilanzmäßig äußert sich der auszuweisende Reinverlust als ein fiktiver Vermögenswert, der aus Mangel an tatsächlichen Vermögenswerten auf der Aktivseite dem überwiegenden, der Unternehmung zur Verfügung gestellten Kapital zum Ausgleich der beiden Bilanzseiten gegenübergestellt werden muß. Das bedeutet, daß wertmäßig die aus dem Kapital erworbenen und geschaffenen Vermögensteile nicht den aufgewandten Kapitalteilen entsprechen. In dem Wirtschaftskreislauf der Unternehmung ist also ein Verlust eingetreten, der zwangsläufig zunächst durch das Eigenkapital der Unternehmung getragen werden muß.

Umgekehrt ist es, wenn ein Gewinn erzielt wurde. Das Überwiegen der Aktivseite zeigt, daß die eingesetzten Kapitalteile in bilanzmäßig wertvollere Vermögensteile umgewandelt wurden. Die Unternehmung hat dadurch Werte geschaffen, an die von keiner Seite her Ansprüche gestellt werden können. Der Gewinn ist daher Eigenkapital (betriebseigenes Kapital), das innerhalb der Unternehmung weiterhin deren Aufgaben und Zielen dienen kann. Diese Feststellung gilt selbstverständlich nur dann, wenn der ausgewiesene Gewinn auch tatsächlich erwirtschaftet worden ist

---

159) Flender-Koenen, a.a.O. S. 229.
160) Kraft, a.a.O. Sächsisches Wohnungsblatt 1935 S. 13.

und sich nicht lediglich auf Grund besonderer Buchungsmaßnahmen ergeben hat.

Einen gewissen Anspruch auf diesen Gewinn haben nur die Genossen, die durch Einsetzen ihres Vermögens die Erreichung dieses Gewinnes gefördert haben. Ihr Anspruch darauf ist jedoch um so geringer, je größer der durch ihre Beteiligung von ihnen angestrebte Erfolg, die Schaffung von vorteilhaftem Wohnraum für alle Mitglieder, erreicht worden ist. Aus diesem Grunde kann bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften nicht allein der ausgewiesene oder zur Verteilung gelangende Gewinn für die Beurteilung ihrer Leistungen maßgebend sein, sondern stärker noch die Größe des jeweils befriedigten Wohnbedürfnisses. Diese Gesichtspunkte müssen auch bei der Ermittlung und Beurteilung des Erfolges aus der Gewinn- und Verlustrechnung maßgebend sein.

2. Abschnitt: Die Gewinn- und Verlustrechnung.

A. Die Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwands- und Ertragsrechnung bei den Genossenschaften.

Während in der Bilanz alle Vermögenswerte aufgezeichnet werden, die im Zeitpunkt des Jahresabschlusses in der Unternehmung vorhanden sind, sammelt die Gewinn- und Verlustrechnung alle Ergebnisse, die im Laufe der abzurechnenden Wirtschaftsperiode durch planmäßigen Einsatz und die Umwandlung des Unternehmungsvermögens gezeitigt wurden. Das Ziel dieser Zusammenstellung ist die Untersuchung, ob die einzelnen Vermögensumsätze in ihrer Gesamtheit einen Gewinn, d. h. einen Zuwachs an Unternehmungsvermögen gezeitigt haben oder ob die Unternehmung im Laufe des Jahres einen Verlust erlitten hat. Aus diesem Grunde nennt man diese Zusammenstellung der Umsatzergebnisse auch Gewinn- und Verlustrechnung oder Erfolgsrechnung, da der Jahreserfolg der Unternehmung darin zum Ausdruck kommt.

Während bei den meisten Unternehmungen der Gewinn als Kriterium des Erfolges für die Interessenten im Vordergrund steht, ist das bei den Genossenschaften nicht allgemein der Fall. „Erfolgt doch die Beteiligung an einer Genossenschaft nicht mit Rücksicht auf die Verzinsung des Beteiligungskapitals . . ., sondern wegen der Vorteile, welche der Erwerbs- oder Unterhaltswirtschaftsbetrieb der Mitglieder dadurch erfährt, daß die Genossenschaft ihren Betrieb ergänzend mit dem der Mitglieder verknüpft“ [161]). (Organcharakter der Genossenschaft). Die Bezeichnung „Gewinn- und Verlustrechnung“ kann daher einen nicht sachkundigen Beobachter bei Untersuchung dieser Rechnung zu unrichtigen Schlüssen auf die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft veranlassen. Andererseits kann die Zusammenstellung der Aufwendungen und Erträge den Einblick in die

161) Hildebrandt, Die Finanzierung eingetragener Genossenschaften. S. 3.

Wirtschaftsentwicklung der Genossenschaft sehr wesentlich ergänzen. Gerade die genossenschaftlichen Unternehmungen müssen danach trachten, ihre Ziele mit einem möglichst geringen Aufwand an Mitteln zu erreichen; eine Notwendigkeit, die sich aus der Zusammensetzung der Mitglieder einer Genossenschaft und ihrer geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Verhältnis zu den von ihnen angestrebten Zielen ergibt. Für die gemeinnützigen Baugenossenschaften wird die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung vom Gesetzgeber noch besonders betont und gefordert (§ 12 d. Gemeinnützigkeitsverordnung).

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt nun, in welchem Maße es der Genossenschaft gelungen ist, die an sie gestellten Forderungen zu erfüllen, wie weit die laufenden Aufwendungen durch die Erträge bestritten werden konnten. Aus diesem Grunde wird man die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaften mit größerer Berechtigung als bei anderen erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen als Aufwands- und Ertragsrechnung bezeichnen. Das entspricht auch der Bezeichnung der vom Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen herausgegebenen Formulare für die Vornahme der Ertragsberechnungen und deren Zusammenstellung zur Kontrolle dieser sogenannten Gewinn- und Verlustrechnung [162]).

B. Aufgaben und Gliederung der Aufwands- und Ertragsrechnung bei gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Auch bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften zeigt sich der Erfolg ihrer Wirtschaftstätigkeit nur zum geringen Teil in dem Ergebnis der Erfolgsrechnung. Er äußert sich vielmehr in erster Linie in dem Zugang an Vermögenswerten, die beispielsweise in der Form von Wohnräumen und anderen Anlagen den gemeinnützigen Zielen des Betriebes dienen. Dieser Wertzugang zeigt sich jedoch in der Vermögensaufstellung der Bilanz. Die Erfolgsrechnung aber stellt die Aufwendungen und Erträge des Wohnungsunternehmens einander gegenüber und kann durch eine zweckmäßige Aufgliederung zeigen, aus welchen Quellen der Betriebstätigkeit sich die in dem Bilanzgewinn oder Verlust zum Ausweis kommende Veränderung des Eigenkapitals der Genossenschaft ergeben hat. Es wird sich aus dieser Gegenüberstellung der einzelnen Ertrags- und Aufwandsgruppen ergeben, ob die Geschäftsentwicklung und Betätigung der Genossenschaft sich in einem optimal günstigen Verhältnis in den ihr gezogenen Grenzen bewegt [163]). Die Höhe und zeitliche Folge der einzelnen Erfolgsfaktoren kann bei sachgemäßer Kritik der Darstellung verfolgt werden. Daran knüpft sich die Möglichkeit, ja, Notwendigkeit einer Nach-

162) Formular 444 a.a.O.
163) s. S. 10 dieser Arbeit.

kalkulation der Nutzungsgebühren, die in ihrer Höhe jederzeit den berechtigten und gesetzlich geschützten Interessen der Mitglieder der Genossenschaft entsprechen müssen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden für die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes für die kommende Geschäftsperiode von Bedeutung sein. Unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen hinsichtlich des Umfanges der Unternehmung und der Höhe der Nutzungsgebühren sowie der sonstigen voraussichtlichen außerordentlichen Aufwendungen und Erträge wird die Erfolgsrechnung richtunggebend für die Voranschlagsrechnung des kommenden Geschäftsjahres.

Neben diesen Aufgaben der Erfolgsrechnung, die dabei in erster Linie den Organen des Wohnungsunternehmens ein Mittel zu einer wirksamen Überwachung und erfolgreichen Führung des Unternehmens in die Hand gibt, hat sie auch einer Reihe von allgemeinwirtschaftlichen Interessen zu dienen. Auch der Außenstehende will beobachten können, ob die zur Förderung des Wohnungswesens den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zuteil werdenden Unterstützungen nicht unwürdigen Unternehmen zukommt. Die Gewinn- und Verlustrechnung aber liefert mit ihren Unterlagen das Material, mit dessen Hilfe die wirtschaftliche Verwendung des genossenschaftlichen Vermögens im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordnung überprüft werden kann.

Die Aufgaben der Ertragsrechnung haben auch die Gliederung der einzelnen Positionen bestimmt. Grundsätzlich mußten sie so gegliedert sein, daß der Erfolg der regulären, aus der eigentlichen Zielsetzung des Unternehmens entspringenden Geschäftstätigkeit deutlich sichtbar wird und die betriebsfremden Aufwendungen und Erträgnisse gesondert erscheinen [164]). Bei den Baugenossenschaften müssen zwangsläufig der Wertverzehr des umfangreichen Anlagevermögens und die Zinszahlungen für das Fremdkapital den größten Raum unter den Aufwendungen einnehmen. Es folgen dann die regelmäßigen Aufwendungen für die Verwaltung und Erhaltung der Anlagen und die außerordentlichen Aufwendungen.

Auf der Habenseite stehen als regelmäßige und wichtigste Einnahmen die Erträge aus den Anlagen den Aufwendungen an erster Stelle gegenüber. Alle übrigen Erträge nehmen im Verhältnis zu diesen einen unbedeutenden Raum ein, da ja die Anlagen die Ertragsquelle der Genossenschaft darstellen.

Um eine einwandfreie Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge zu ermöglichen, dürfen keine Saldierungen zwischen Soll- und Habenbeträgen vorgenommen werden. Zur besseren Einsichtnahme in die Ertragsverhältnisse kann für die Ertragsrechnung in Anlehnung an die für die Bilanzaufstellung geltende Forderung des § 33 d II Gen.Ges. verlangt werden, daß bei Aufwendungen und Erträgen, die Zugehörigkeit zu anderen Posten dieser Zusammenstellung bei ihrem Ausweis zu vermerken ist.

---

164) Kalveram, Die Technik der Erfolgsrechnung, in: Die Erfolgsrechnung der Handels- und Verkehrsbetriebe. S. 14.

I. Die Seite der Aufwendungen.

1. Die Abschreibungen.

Unter Außerachtlassung des nur unter besonderen Verhältnissen zugelassenen Verlustvortrages weist die Aufwandsseite als bedeutendsten Aufwandsposten eines Wohnungsunternehmens neben den Zinsendiensten als erste Position den Betrag der Abschreibungen aus. In der zu veröffentlichenden Bilanz sind diese nach zwei Gesichtspunkten zu gliedern.

a) Die Abschreibungen auf Wohngebäude und andere Anlagen,

b) andere Abschreibungen.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude kann man auch als ordentlichen Aufwand der Anlagen charakterisieren, während alle übrigen derartigen Aufwendungen als außerordentlich angesehen werden können. Da die Erträge aus den Anlagen nach den gleichen Gesichtspunkten unterschieden werden, erlaubt diese Gliederung eine einwandfreie Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen der Anlagen.

Bei der Erfassung der regelmäßigen Abschreibungen auf Anlagen ist von deren Gliederung in der Bilanz auszugehen und der Wertverzehr der unter der Position „Anlagevermögen" erfaßten Vermögensteile zu ermitteln[165]). Eine Ausnahme bilden hierbei die Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke, die als unregelmäßige Aufwendungen unter der zweiten Gruppe der Abschreibungen zu erfassen sind[166]). Das gilt auch für die unregelmäßigen außerordentlichen Abschreibungen der übrigen Anlagewerte (z. B. solche auf Erwerbshäuser, deren Wert vor einem Verkauf unter den Selbstkosten noch nicht genügend abgeschrieben ist). In diesen Fällen sollten die regelmäßigen Abschreibungen dieser Anlagen von den außerordentlichen, unter den „anderen Abschreibungen" erfaßten, getrennt ausgewiesen werden, um auf der Soll- und Habenseite der Aufwands- und Ertragsrechnung vergleichbare Werte zu bekommen.

Unter den anderen, nicht regelmäßigen Abschreibungen sind neben den bereits erwähnten vor allem die durch Wertminderungen des Umlaufsvermögens einschließlich der durch Beteiligungen veranlaßten zu erfassen. Dieser Auffassung entspricht es, daß die nach dem Vordruck des Verbandes gesondert ausgewiesenen Wertberichtigungsposten nach dem gesetzlichen Formblatt gemeinsam mit den „anderen Abschreibungen" aufgeführt werden können, da ein gesonderter Ausweis dieser Wertberichtigungen nicht vorgesehen ist. Dabei muß berücksichtigt werden, daß die mit Hilfe von Wertberichtigungen vollzogenen Abschreibungen von Erwerbshäusern gemeinsam mit den regelmäßigen Abschreibungen der Anlagen erfaßt werden.

---

165) Vordruck des Hauptverbandes S. 12 und S. 4 und 6.
166) Vordruck des Hauptverbandes S. 12 Erläuterung 47.

Über die „anderen Abschreibungen" mußten auch die Tilgungen des Entwertungskontos verbucht werden, solange dieses Konto noch in den Bilanzen vorhanden war [167]).

Über die Höhe der Abschreibungen ist bereits bei Herausstellung der Bewertungsgrundsätze der einzelnen Vermögensteile gesprochen worden.

2. Geschäftsunkosten.

Unter den Geschäftsunkosten werden alle Aufwendungen gesammelt, welche durch die Verwaltung und Geschäftsführung der Genossenschaft veranlaßt werden. Es sind hierbei zu trennen: 1. die persönlichen Kosten (Löhne, Gehälter, Aufwandsentschädigungen) einschließlich der sozialen Lasten und 2. die sächlichen Geschäftsunkosten. Zu den ersteren gehören beispielsweise auch die Löhne und Gehälter eingesetzter Hausverwalter. Maßgebend für dies Regelung ist die Arbeiter- und Angestellten-Versicherungspflicht der Genossenschaft zugunsten der Beschäftigten [168]). Zu den sächlichen Geschäftsunkosten gehören vor allem die Aufwendungen für die Geschäftseinrichtungen und den Geschäftsbetrieb, bare Auslagen für Reisekosten und Aufwandsentschädigungen der Bevollmächtigten der Genossenschaft. Unternehmen, welche die Sicherung ihrer Spareinlagen der Treuhandstelle für deutsche Bauvereinigungen übertragen haben, müssen die Gebühren als sachliche Unkosten der Geschäftsführung an dieser Stelle ausweisen. Das gilt auch für die Kosten aus der Inanspruchnahme des Registergerichtes und des Grundbuchamtes. Es darf sich jedoch nur um solche Eintragungen handeln, die im regelmäßigen Geschäftsverkehr auftreten und nicht mit einem bestimmten Bauvorhaben in Verbindung stehen [169]). (Kosten für Veröffentlichung von neueingetragenen Mitgliedern). Auch die Kosten für die Verstempelung langfristiger Mietverträge fallen hierunter, soweit die Genossenschaft nicht als gemeinnütziges Unternehmen davon befreit ist.

In dem Vordruck für den Jahresabschluß wird besonders darauf hingewiesen, daß der auf noch nicht abgerechnete Neubauten entfallende Teil der allgemeinen Verwaltungskosten von dem Gesamtbetrage abgezogen werden kann, um bei den Neubauten als Teil der Herstellungskosten aktiviert zu werden [170]). In gleicher Weise werden auch die durch Nebenanlagen verursachten Kosten von den gesamten Geschäftsunkosten abgezogen, um unter der Position „Kosten für Nebenanlagen" den Erträgen aus denselben gegenübergestellt zu werden.

Erst nach Verrechnung dieser anteiligen Aufwendungen wird die endgültige Höhe der persönlichen und sachlichen Kosten in einem Posten

---

167) s. S. 55 dieser Arbeit.
168) Genossenschaftswoche S. 103.
169) Kraft, a.a.O. S. 15.
170) Vordruck S. 3 Erl. 50.

ausgewiesen und nur in einer Vorspalte eine Trennung nach den erwähnten Gesichtspunkten vorgenommen.

Die Höhe der Geschäftsunkosten hat sich nach § 12 der Gemeinnützigkeitsverordnung in angemessenen Grenzen zu bewegen. Vor allem dürfen den Organen der Genossenschaft keine Entschädigungen gewährt werden, die über die durchschnittlichen Beträge der in öffentlichen Betrieben gewährten hinausgehen. Als Höchstgrenze wurde bisher allgemein ein Gesamtaufwand von 5% der Jahressollmiete angesehen [171]). Dieser Prozentsatz entspricht in der Regel nicht dem tatsächlichen Aufwand bei Verwaltung einer Kleinwohnung — 300 RM. Jahresmiete = 15 RM. Geschäftskosten — und übersteigt wesentlich den Aufwand für eine Großwohnung mit einem Mietsoll von RM. 1000. Man sieht daher heute in der Regel einen Satz von RM. 25 pro Wohneinheit als angemessen an [172]) [173]). Bei kleinen Genossenschaften mit ehrenamtlich tätigen Arbeitskräften kann auch schon ein Durchschnittssatz von 10—20 RM. den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Grundsätzlich soll jedenfalls versucht werden, den Durchschnittssatz den jeweiligen örtlichen Verhältnissen möglichst anzupassen.

3. Betriebskosten.

Nicht zu verwechseln mit den Geschäftskosten sind die in der folgenden Positoin auszuweisenden Betriebskosten. Sie erfassen alle Aufwendungen, die zu einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Wohnhäuser notwendig sind. Das Formblatt bringt eine ausführliche Aufzählung verschiedener Arten von Betriebskosten, ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Danach kommen in erster Linie folgende Kosten in Betracht [174]):

a) Realsteuern,
b) Straßenreinigung und Müllabfuhr,
c) Kanalisationsbeiträge,
d) Wassergeld,
e) Beleuchtung des Treppenhauses,
f) Schornsteinreinigung
g) Hausreinigung, (einschl. Löhne und sozialer Abgaben), Reinigungsmittel und Geräte,
h) Gartenpflege,
i) Versicherungsbeiträge,
k) Kosten für Miet- und Rämungsklagen.

Daneben gehören hierzu auch Werbungskosten für die Vermietung von Wohnräumen und Anzeigenkosten für die Verdingung von Neuarbeiten. Eine Trennung der Aufwendungen für Hausverwaltung und Hausreinigung kann auf Schwierigkeiten stoßen, wenn beide Aufgaben in einer Hand vereinigt sind. Die Aufwendungen dieser Art, die für die Nebenanlagen gemacht werden mußten, sind nicht unter diesen Betriebskosten,

---

171) Formular zur Ertragsberechnung Nr. 493/32 VIII. 883 Heymann-Verlag Berlin.
172) Draeger, Die Baugenossensch. in. d. Bau- und Wohnungswirtschaft, in Beiträge z. Genossenschaftskunde S. 185.
173) Formular z. Zusammenstell. d. Ertragsberechn. Nr. 444.
174) Vordruck S. 12 und 14.

sondern unter den Aufwendungen für die Nebenanlagen aufzuführen. Über den Anteil der Betriebskosten an den Gesamtaufwendungen oder an dem Mietaufkommen können keine richtunggebenden Angaben gemacht werden. Sie hängen vielmehr von der Größe der Grundstücke und ihrer besonderen Ausführung und Ausstattung ab. Weiterhin aber auch von der Art der Verrechnung der einzelnen Teile als Betriebskosten in den Mieten oder als besondere Gebühren und Umlagen.

In der Ertragsrechnung wird nach dem gesetzlichen Formblatt nur die Gesamtsumme der Betriebskosten ausgewiesen. Jedoch ist eine Trennung der Realsteuern in der Vorspalte vorgesehen.

4. Instandhaltungskosten.

Der enge Zusammenhang zwischen Betriebskosten und Instandhaltungskosten macht sich auch in dem unmittelbaren Aufeinanderfolgen dieser beiden Posten bemerkbar. Alljährlich sind je nach der Wirtschaftslage und dem Grad der Beanspruchung der Anlagen ½—¾% des Bauwertes der Grundstücke als Instandhaltungskosten in die Ertragsrechnung einzustellen. Ist bei Bauten, die vor dem 1. I. 1924 errichtet worden sind, ein Herstellungswert nicht zu ermitteln, so kann er ein für allemal geschätzt werden[175]. In neuerer Zeit ist man von diesem Berechnungsmaßstab abgewichen, weil die außerordentlichen Schwankungen des Baukostenindex in den Jahren 1927—1934 und die niedrig aufgewerteten Inflationsbauten zu überhöhten oder aber zu unternormalen Instandhaltungskostenrückstellungen führen mußten[176]. Man kann vielmehr für den Regelfall, wenn der Wohnungsinhaber die sogenannten Schönheitsreparaturen selbst trägt, je nach Ausführung der Bauten und je nach klimatischen Verhältnissen laufend für Instandhaltungskosten einschließlich der Erneuerungsrückstellungen RM. 0,70—1,— je Quadratmeter Wohnfläche als erforderlich ansehen[177]. Bei Nebenbetrieben, bei denen die Beanspruchung besonders groß ist, werden u. U. noch höhere Instandhaltungskosten in der Ertragsrechnung berücksichtigt werden müssen.

Der Posten der Instandhaltungskosten erfaßt jedoch nicht die Aufwendungen, die durch Schadensfälle verursacht worden sind. Es werden hier vielmehr nur die im regelmäßigen Wirtschaftsablauf für Instandhaltung aufzuwenden Kosten aufgeführt, während durch die Schadensfälle außerordentliche Verluste entstehen. Die regelmäßigen Aufwendungen für Instandhaltung werden in einer Summe in der Erfolgsrechnung angeführt.

175) Flender-Koenen a.a.O. S. 236 BBK. 1934.

176) Baukostenindex der Jahre 1924—1934: 1914= 100

1924	/25	/26	/27	/28	/29	/30	/31	/32	/33	/34
138,9	170,9	165,8	167,9	175,3	178,1	170,9	155,9	132,1	125,9	131,6

nach der neuen Berechnung: 1928/30 = 100

				100,3	101,9	97,8	89,2	75,6	72,1	75,3

Nach dem Bauvereinskalender 1937 S. 237/235.

177) Draeger, a.a.O. S. 186.

5. Kosten für den Betrieb von Nebenanlagen.

Die Betriebskosten für die Nebenanlagen werden gesondert aufgeführt und den Erträgen aus diesen Anlagen gegenübergestellt. Was im einzelnen unter den Betriebskosten zu verstehen ist, geht aus den vorangegangenen Abschnitten hervor. Die besondere Herausstellung der Betriebskosten für die Nebenanlagen müßte ergänzt werden durch eine nachrichtliche Angabe der auf diese Anlagen entfallenden Teile der Abschreibungen und Instandhaltungskosten. Durch eine derartige Zusammenstellung bekäme man schnell einen Überblick über das Maß der Beanspruchung der Ertragsrechnung durch die Nebenanlagen. Eine kritische Betrachtung des Gesamtanteils der Aufwendungen für Nebenanlagen an den Gesamterträgen kann erweisen, ob die Leistungen dieser Nebenanlagen nicht zum größeren Vorteil für die Mitglieder der Genossenschaft an dritte Unternehmungen übertragen werden.

6. Zinsen.

Die Kosten für die Finanzierung der Anlagen, die Zinsen, nehmen naturgemäß den größten Raum in der Ertragsrechnung ein. Stehen doch dem Anlagevermögen in Höhe von 95% des Gesamtvermögens 78,7 und 9,4% langfristige und mittelfristige (schwebende) Schulden gegenüber [178]).

In der Zusammenstellung der Zinsen stehen die für Hypotheken, der wichtigsten Form langfristiger Finanzierung im Wohnungswesen, an erster Stelle. Der Zinssatz ist je nach der Rangstelle und den besonderen Hypothekenbedingungen verschieden; zumal eine ganze Reihe von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und auch private Unternehmer zur Förderung des Wohnungsbaues die Zinssätze zum Teil sehr stark zugunsten der Baugenossenschaften differenzieren.

Gemäß dem Zinserlaß des Reichswirtschaftsministers vom 12. IV. 1936 gilt ein Zins von 5% mit mindestens 98% Auszahlung als das Höchstmaß für die Belastung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen [179]). Die Zinssätze der privaten Geldgeber, in der Hauptsache industrielle Unternehmen, die für ihre Arbeiter Arbeiterwohnstätten schaffen wollten und die Sätze der Gemeinden zur Förderung des Wohn- und Siedlungswesens waren zum größten Teil noch niedriger. (2—4½% und 1% Tilgung). Den Landespfandbriefinstituten wurde zur Bestreitung ihrer hohen Verwaltungskosten ein erhöhter Zins in Form eines zweiprozentigen Disagios bei der Auszahlung der Hypotheken zugebilligt. Als durchschnittlicher Zinssatz der für die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel kann der Satz von 4—4½% mit etwa einprozentiger Tilgung angesehen werden. Dieser Satz gilt auch für

178) Die Genossenschaftswoche S. 62.
179) Fischer-Dieskau, Grundsätze der Wohnungsbaufinanzierung, Z.f.Ww. Bln. 1936 S. 326.

nachstelligen Kredit, da das Reich nach besonderen Richtlinien über die Deutsche Bau- und Bodenbank die Ausfallbürgschaft für diese Kredite übernimmt.

Die zweite Gruppe der im Formblatt des Hauptverbandes getrennt aufgeführten Zinsaufwendungen erfaßt die Erbbauzinsen. Man kann sie nicht ohne weiteres als Leistungen für Kapitaldienste ansehen. Der Erbbauzins ist vielmehr für die Genossenschaft ein Gebühr für die ihr zur Nutzung überlassenen Rechte an dem Grundstück. Der Ausdruck „Zins" ist insofern berechtigt, als diese Beträge für den Eigentümer des Grundstückes die Verzinsung seines in der Anlage investierten Kapitals bedeuten. Die Genossenschaft hat den Vorteil, weder Eigenkapital noch Fremdkapital in diesem Grundstück anlegen zu müssen.

Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich in der Regel nach der landesüblichen Verzinsung des langfristig investierten Kapitals[180]). Daneben aber sind die besonderen Bedingungen des Erbbaurechtes für die Zinshöhe maßgebend. Zumeist erfolgt die Überlassung des Erbbaugeländes an die Genossenschaft zur besonderen Förderung des Wohnungsbaues, und diese Gesichtspunkte wirken sich auch auf den laufenden Zinsbetrag aus.

Eine wichtige Stellung unter den Zinsaufwendungen nehmen noch die Zinsen für die Spargelder ein. Ihre Höhe wird auf Grund der §§ 23 II. und 38 des Reichsgesetzes über das Kreditwesen vom 5. XII. 34 (RGBl. I. S. 1203) festgelegt. Ein Unterschreiten der dort festgelegten Höchstsätze ist der Genossenschaft zwar erlaubt, doch im Interesse der Unternehmung nicht zu empfehlen, da sie das Sparkapital ihrer Mitglieder dringend benötigt. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die Tatsache hinzuweisen, daß Einzahlungen auf den Geschäftsanteil, die während des Jahres gemacht werden, weder dividendenberechtigt sind noch als Spareinlagen behandelt und verzinst werden dürfen[181]).

Zinsen für Zahlungen von Kaufanwärtern können nur solange gewährt werden, als der Bau des Hauses noch nicht begonnen hat. Nach Beginn des Baues würde sich aus den Zinszahlungen eine Verteuerung der Anlage für den Erwerber ergeben. Die Höhe des Zinses für Kaufanwärterzahlungen wird vertraglich festgesetzt. Der Zinssatz wird etwa dem für langfristige Spareinlagen entsprechen. Ein höherer Zins würde die Genossenschaft unangemessen belasten, zumal der Erwerber bereits unmittelbare Vorteile aus dem hingegebenen Kapital in Form des verbilligten Erwerbspreises und einer Beschleunigung des Baues erreicht.

Der Zinssatz für Mieterdarlehen wird sich nach den gleichen Gesichtspunkten richten müssen. Eine Verzinsung unter dem Zinssatz für Spareinlagen würde für den Genossen Nachteile mit sich bringen und ihn von einer Übernahme derartiger Mieterdarlehen abhalten; es sei denn, daß die

---

180) Hellwig, Die Bewertung von Erbbaurechten in Die Wohnung 1929/30 S. 326.

181) s. S. 69/70 dieser Arbeit.

Genossenschaft eine laufende Tilgung dieser Darlehen vornimmt, wodurch sich ein geringerer Zinssatz rechtfertigen würde.

Außer den aufgeführten und auch in dem Vordruck für den Jahresabschluß genannten Zinsaufwendungen können weitere Zinszahlungen sich etwa aus den Garantieleistungen der Handwerker an die Genossenschaft ergeben. Weiterhin müssen Verzugszinsen für nicht rechtzeitig vorgenommene Zahlungen und Wechseldiskontzinsen hier aufgeführt werden. Das gleiche gilt auch für die von den Banken geforderten Kreditprovisionen, die nichts anderes als eine erhöhte Zinszahlung bedeuten [182]).

Eigentlich müßten auch die Abschreibungen für die Geldbeschaffungskosten hier aufgeführt werden, da es sich bei ihnen um einen vorweggenommenen bzw. hingegebenen Zins handelt, der durch Abschreibungen auf die Dauer der Laufzeit der Hypothekenschuld verteilt werden soll. Doch ist in diesem Punkte der Gesetzgeber hinsichtlich der Gliederung der Erfolgsrechnung nicht so folgerichtig vorgegangen, wie in den Bestimmungen für die Bilanzierung von Aktiengesellschaften, bei denen die Abschreibungen der Geldbeschaffungskosten unter der Position „Zinsen" verlangt wird [183]). Für die Baugenossenschaften verlangt das Formblatt den Ausweis dieser Aufwendungen unter den „anderen Abschreibungen".

7. Sonstige Aufwendungen.

Unter dieser Gruppe werden alle jene Aufwendungen erfaßt, die unter den bereits aufgeführten Positionen der Ertragsrechnung noch keinen Platz gefunden haben. Es werden daher vor allem die außergewöhnlichen Aufwendungen hier gesammelt. Es ist dabei in erster Linie an Schadensfälle und ähnliche einmalig auftretende Kosten zu denken. Im Zusammenhang damit sind auch die einmaligen Rückstellungen zur Abdeckung außergewöhnlicher Risiken und Verluste an dieser Stelle zu erfassen. Es wird besonders hervorgehoben, daß die über dieses Konto den Rücklagen und Reserven zugeteilten Beträge echte Reserven darstellen müssen [184]). Auch Aufwendungen für unbebaute Grundstücke, soweit sie aus den bereits erwähnten Gründen nicht aktiviert werden können, finden unter diesen sonstigen Aufwendungen ihre Berücksichtigung. Ebenso werden Kosten für eine Verlegung der Geschäftsstelle, für Spenden und freiwillige Wohlfahrtsleistungen, Beihilfen und Abfindungen an Angestellte hier aufgeführt. Ferner gehören hierher die Zuwendungen an abhängige Gesellschaften, Buchverluste und Verlustzuschüsse bei Beteiligungen und bei Veräußerung von Anlagen, und Geldbeschaffungskosten, die nach vollständiger Tilgung der Verpflichtung noch nicht abgeschrieben sind.

182) Lisnik, Bilanzierungsvorschriften für Genossenschaften S. 65.
183) Mönkmeier, a.a.O. S. 181.
184) Zirwas, Die Verordnung über die Bilanzierung von Genossenschaften, S. 68.

II. Die Ertragsseite der Erfolgsrechnung.

1. Die Mieteinnahmen einschließlich der Mietzuschüsse.

In dem gesetzlichen Formblatt stehen ihrer Bedeutung nach an der Spitze der Erträgnisse die Mieteinnahmen. Das Formblatt des Hauptverbandes verlangt bei ihrer Erfassung und zur klareren Einblicknahme zunächst einen Ausweis der Sollmieten. Es ist die Summe der für alle Wohneinheiten festgelegten und vertraglich vereinbarten Nutzungsgebühren anzuführen. Davon sind selbstverständlich die Ausfälle durch Leerstehen von Wohnräumen abzuziehen; nicht dagegen die rückständigen Mieten, da für diese bereits auf der Aktivseite der Bilanz eine entsprechende Forderung eingesetzt wurde oder aber durch einen Wertberichtigungsposten die Höhe der Gesamtmiete und der Wert der Forderung berücksichtigt worden sind.

Der Mietertrag der Genossenschaft muß die gesamten Aufwendungen der Unternehmung decken. „Die Mieten dürfen nicht höher aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es die Aufwendungen

1. für die Verzinsung des zum Grunderwerb und Bau der Häuser aufgewandten Kapitals,
2. für eine der üblichen Tilgung des Baukapitals entsprechenden Abschreibung vom Bauwert, sowie
3. für Verwaltung und Instandhaltung (unter Berücksichtigung der Schaffung einer größeren Rücklage für größere Instandsetzungen u. s. w.)

erfordern“ [185]).

Die Mieteingänge haben demnach der Deckung der Selbstkosten des Wohnungsunternehmens zu dienen. Zu diesen Kosten gehört auch eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals (Beteiligungs-Kapital). Der ursprünglich gesetzlich als angemessen angesehene Zinssatz von 5% [186]) ist im Rahmen der der allgemeinen Zinssenkung nach und nach auf 4½ und 4% verringert worden. Die Berechnung der Mietsätze nach dem Selbstkostenprinzip muß stets unabhängig und ohne Rücksicht auf den Mietzins auf dem Wohnungsmarkt durchgeführt werden. Die gesetzliche Grundlage für diese Regelung ist im § 7 der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihren Durchführungsbestimmungen zu finden. Im Verhältnis zum Einkommen der Mitglieder sieht man einen Anteil von 20—25% des Monatseinkommens oder einen Wochenlohn als den Höchstsatz der Mieten eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens an [187]).

Zu der Differenz von Sollmieten minus Mietsausfälle sind die Erträge aus Gebühren und Umlagen hinzuzuzählen. Es sind dies in der Hauptsache Rückzahlungen von Betriebskosten, welche die Genossenschaft meist an die städtischen Betriebswerke für die

185) Meier-Draeger, a.a.O. S. 22.
186) Eine gesetzliche Herabsetzung dieses Satzes ist noch nicht erfolgt. Doch hat sich die Praxis bereits den geänderten Wirtschaftsverhältnissen angepaßt.
187) Draeger, a.a.O. S. 184.

Wohnungsinhaber zahlen muß. Die Kosten werden dann je nach der Größe der Wohnung, der Zahl der Bewohner oder auch der Lage der Wohnräume und der Höhe der Nutzungsgebühr auf die einzelnen Mieter umgelegt. Die wichtigsten dieser Betriebskosten sind die für Wasserverbrauch, Kosten für Schornsteinreinigung und die übrigen bereits an anderer Stelle genannten[188]). Wie aus der Gliederung dieser Betriebskosten und der Umlagen hervorgeht, ist eine Saldierung der Soll- und Habenbeträge nicht statthaft. Andererseits müssen die Gebühren und Umlagen für die Nebenbetriebe auch hier ausgesondert werden und unter Erträgen aus derartigen Anlagen den Aufwendungen für diese gegenübergestellt werden.

Als dritter Teil der regelmäßigen Erträge der Genossenschaft sind die laufenden Mietzuschüsse unter dem Sammelbegriff „Mieten" aufzuführen. Diese Zuschüsse sind ein Teil der Nutzungsgebühren, die von dritter Seite für die Mitglieder und Wohnungsinhaber regelmäßig übernommen worden sind, so daß die Genossen geringere Nutzungsgebühren aufbringen müssen. Zum Teil werden diese Mietzuschüsse auch durch die Fürsorgeämter bei besonderer Bedürftigkeit der Mieter gewährt.

In der zu veröffentlichenden Ertragsrechnung werden die in dem Abschlußformular erfaßten 3 Teile der Mieteinnahmen gesammelt ausgewiesen.

2. Zinszuschüsse.

Die Zinszuschüsse haben eine ähnliche Bedeutung wie die Mietzuschüsse, da die Zinsaufwendungen gleichfalls in den Mietzahlungen kalkulatorisch berücksichtigt werden. Je höher der Zinszuschuß von dritter Seite beispielsweise einem kinderreichen Siedler gewährt wird, um so geringer werden die von ihm selbst zu tragenden Nutzungsgebühren. Zinszuschüsse werden jedoch auch von Arbeitgebern zur Ergänzung von Werkdarlehen und von Gemeinden oder dem Staat zur Förderung des Heimstättenbaues für besonders Bedürftige geleistet. (Kinderreiche, Kriegsopfer).

3. Gebühren aus Nebenanlagen.

Die dritte Gruppe der Erträge erfaßt die Gebühren aus Nebenanlagen. Die Bezeichnung „Gebühren" für den Inhalt dieses Ertragspostens deutet darauf hin, daß es sich um Beträge handelt, die von dem einzelnen Benutzer der Anlage entsprechend der Beanspruchung entrichtet werden. Die Höhe der Nutzungsgebühr wird sich in erster Linie nach der Leistungsfähigkeit der Mitglieder richten müssen und eine Deckung der laufenden Aufwendungen für den Betrieb der Anlagen zum Ziel haben. Die Kosten für die Erstellung, Finanzierung und Instandhaltung der Anlagen fallen in der Regel der Genossenschaft allgemein zur Last, da die Schaffung solcher Anlagen zu ihren Aufgaben gehört. Eine Bestätigung

188) s. S. 81 dieser Arbeit.

dieser Auffassung kann man in der Tatsache sehen, daß die Aufwendungen für Abschreibungen und Instandhaltung mit den übrigen Aufwendungen dieser Art den Hauptertragen „Mieten" gegenübergestellt werden und nicht unter der Position „Aufwendungen für Nebenanlage" mit den Erträgen aus diesen verglichen werden.

4. Pachtgeldeinnahmen.

Ebenso wie die Erträge aus Nebenanlagen haben auch die Pachtgeldeinnahmen meist nur als Nebeneinnahmen Bedeutung. Der Vordruck des Hauptverbandes führt als erste Gruppe der Pachteinnahmen die aus unbebauten Grundstücken auf. Diese Einnahmen bedeuten gleichzeitig eine Minderung der aktivierbaren Kosten der Anlagen und sind daher auch für die Bewertung der letzteren von Wichtigkeit. Zum Teil baut man auch die Siedlung aus Gründen der Kostenersparnis in einer engeren Bauform und gibt den Siedlern zum Ausgleich der verringerten Gartenlandfläche Gelegenheit zur Pachtung von in der Nähe liegendem Gelände.

Das Wohnungsunternehmen kann jedoch auch bebaute Grundstücke zur besseren Ausnutzung und Kostendeckung verpachten. Es ist dabei an Gemeinschafthäuser zu denken, die zum Teil an selbständige Unternehmer verpachtet werden. Die Pachterträge werden sich vorteilhafterweise nach dem Umsatz des Pächters richten, wobei jedoch immer ein Mindestbetrag gesichert sein muß [189]).

5. Erträge aus Beteiligungen;
6. Zinsen und sonstige Kapitalerträge.

Die Erträge aus Beteilgiungen und die Zinseingänge könnte man unter der Bezeichnung „Erträge aus Kapitalhingabe" zusammenfassen. Nachdem die charakteristischen Merkmale einer Beteilgiung bereits erörtert worden sind, kann jederzeit festgestellt werden, was man unter den Erträgen aus Beteiligungen zu verstehen hat. Lediglich ist noch darauf hinzuweisen, daß es für ihre Erfassung unwesentlich ist, ob es sich um Zinszahlungen, Gewinnanteile oder sonstige Zuwendungen handelt. Verlustzuschüsse der beteiligten Unternehmen müssen jedoch unter den außerordentlichen Zuwendungen ausgewiesen werden.

Eine weitere Aufgliederung hat das Abschlußformblatt des Hauptverbandes für die Erfassung der Zinsen und sonstigen Kapitalerträge vorgesehen. Es verlangt zunächst einen Ausweis der Zinsen und Gewinnanteile aus Wertpapieren. Hier ist die enge Verbindung mit den zuerst aufgeführten Erträgen aus Beteiligungen und mit der Gliederung der Vermögenswerte in der Bilanz ohne weiteres gegeben. Es ist nach diesem Vergleich eindeutig klar, daß diese erste Position der Erträge nur die aus Wertpapieren erfaßt, die nicht zum Anlagevermögen gehören, also keine Beteiligungen sind.

189) Kraft, a.a.O. S. 12.

Zu den weiter aufzuführenden Zinsen für Hypotheken und Grundschulden, die der Genossenschaft zustehen, gehören auch die Erträge aus Restkaufgeldern, die durch Eintragung im Grundbuch gesichert sind. Neben den Zinsen für Bank- und Sparkassenguthaben sollen hier auch die den Neubauten zugeschriebenen Zinsen gesammelt werden. In den Erläuterungen zum Abschluß wird nochmals auf die Zeitdauer der Verzinsung hingewiesen, und eine Verzinsung des Eigenkapitals abgelehnt[190]). Es ist jedoch bereits festgestellt worden, daß eine derartige Bilanzierung nicht immer im Interesse der Genossenschaft liegt und daß eine Aktivierung von Zinsen auf Eigenkapital und damit auch ein Ausweis in der Ertragsrechnung unter Umständen gestattet ist[191]).

Nicht aufgeführt sind in dem Formblatt die Erbbauzinsen für Bauland, das die Genossenschaft anderen zur Verfügung gestellt hat. Doch gehören diese ebenso hierher, wie die entsprechenden Aufwendungen an Erbbauzinsen auf der Sollseite der Erfolgsrechnung. Außerdem erhält die Genossenschaft Prolongationszinsen etwa für wechselmäßig gesicherte Restkaufgelder und u. A. auch Kontokorrentzinsen für Debitoren und Bankguthaben. Da nach §§ 291, 288, 289 BGB. rückständige Mietforderungen einschließlich der Zinsen eingeklagt werden können, müssen Zinszahlungen aus diesem Grunde unter den Zinserträgen aufgeführt werden.

Zweifelhaft ist es, ob man auch Zinsen auf rückständige Einzahlungen auf den Geschäftsanteil erheben darf. Die Gemeinnützigkeitsverordnung fordert lediglich eine Einzahlung der Geschäftsanteile innerhalb von 3—6 Jahren. Wenn das Mitglied mit seiner Einlagenrate in Rückstand gekommen ist, so braucht es jedoch noch nicht gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Rückstand zu sein. Muß jedoch das Geschäftsguthaben zum Ausgleich eines Verlustes herangezogen werden und übersteigt der Anteil des letzteren das Geschäftsguthaben des Genossen, so kann die Genossenschaft für den zum Ausgleich fehlenden Betrag unbedingt Verzugszinsen verlangen. Der Genossenschaft steht in dieser Höhe eine einklagbare Forderung zu, die als Debetforderung zu verzinsen ist.

Es muß noch hervorgehoben werden, daß eine Saldierung der Soll- und Habenzinsen entgegen der Regelung des Handelsrechtes nicht statthaft ist. Doch soll lediglich die Gesamtsumme der Zinserträge aufgeführt werden.

7. Außerordentliche Erträge.

Auch auf der Ertragsseite werden die regelmäßigen Erträge von den außerordentlichen getrennt aufgeführt. Es wird außerdem noch unterschieden zwischen außerordentlichen Erträgen und außerordentlichen Zuwendungen.

Zu den ersteren gehören alle die Erträge, die nicht im regelmäßigen Geschäftsbetrieb anfallen, aber dennoch in der Unternehmung ihren

190) Vordruck für den Jahresabschluß S. 13.
191) s. S. 27/28 dieser Arbeit.

Ursprung haben[192]). Es sind das realisierte Gewinne aus Wertsteigerungen oder Erträge aus der Auflösung von stillen Reserven bei Veräußerungen von Anlagen und Wertpapieren. Demgemäß sind auch Buchgewinne aus den in Sonderfällen zum Verlustausgleich zulässigen Zuschreibungen auf Anlagen als außerordentliche Erträge anzusehen[193]). Soweit Wertberichtigungen und Rückstellungen nicht voll in Anspruch genommen wurden oder die Eingänge auf abgeschriebene Forderungen doch noch zustande kamen, sind sie als außerordentliche Erträge anzusehen. Das Gleiche gilt für Steuerrückerstattungen, Steuergutscheinerträge und Eingänge aus Veräußerung von Zinsvergütungsscheinen zur Förderung von Instandhaltungs- und Ergänzungsarbeiten[194]), da es sich in diesen Fällen jeweils um Minderungen einmal getätigter Aufwendungen handelt. Auch die auf Grund der Mustersatzung zugunsten der Genossenschaft verfallenden Geschäftsguthaben und Dividendenerträge ausgeschiedener Mitglieder werden an dieser Stelle erfaßt.

Allgemein kann man die außerordentlichen Erträge einer Baugenossenschaft hinsichtlich ihrer Entstehung in drei Gruppen gliedern[195]):

1. aus Aufwandsrückbuchungen aus früheren Jahren infolge Rückflusses (Steuererstattung) oder Rückbuchung,
2. aus Auflösung von Reserven (Reserven können allgemein nur über die Gewinn- oder Verlustrechnung in Anspruch genommen und aufgelöst werden),
3. aus Erträgen außergewöhnlicher Natur (Veräußerung von Anlagen).

8. Außerordentliche Zuwendungen.

Weitere Erträge können der Genossenschaft aus außerordentlichen Zuwendungen von dritter Seite zufallen. Die Bezeichnung als Zuwendungen weist darauf hin, daß es sich hier um Erträge handelt, für welche die Genossenschaft keinerlei rechtliche Verpflichtungen zu Gegenleistungen übernimmt. Selbstverständlich muß sie einen zweckmäßigen Einsatz dieser Mittel im Sinne ihrer allgemeinen Aufgaben oder eine Verwendung zu einem bestimmten, bei Bereitstellung der Mittel genannten Zweck garantieren. Meist dienen diese Zuwendungen zum Ausgleich von Mindererträgen, die durch außergewöhnliche, zusätzliche Leistungen der Unternehmung entstanden sind. Durch die Zuteilung soll die regelmäßige Ertragsentwicklung der Unternehmung wieder hergestellt werden.

In dieser Gruppe waren vor allem die einmaligen Reichszuschüsse für

192) Mönkmeier, a.a.O. S. 187.
193) s. S. 30 dieser Arbeit.
194) Zweites Ges. z. Verminderung der Arbeitslosigkeit vom 21. 11. 1933 (RGBl. I. S. 745).
195) Ertel, Wirtschaftsprüfung, Bd. II. Handbuch f. Revisions- und Treuhandwesen, S. 187.

Instandsetzungen zu nennen[196]). Weiterhin kommen hier die von Industrieunternehmungen zur Schaffung von Arbeitersiedlungen gegebenen Zuschüsse zum Ausweis. Andere Quellen für derartige Zuwendungen sind Behörden, Reichspost und Reichsbahn, die für die Bereitstellung dieser Beträge eine Bevorzugung der ihnen nahestehenden Personenkreise verlangen.

C. Der Gewinn oder der Verlust.

Nach den Grundsätzen der doppelten Buchhaltung muß sich in der Erfolgsrechnung der Gewinn oder der Verlust an Eigenkapital der Unternehmung aus dem Unterschied zwischen der Soll- und Habenseite dieser Rechnung ergeben. Nach § 33 f. II. Gen.Ges. muß der Reingewinn oder der Reinverlust des Geschäftsjahres am Schlusse der Gewinn- und Verlustrechnung ungeteilt und vom vorjährigen Gewinn oder Verlustvortrag gesondert ausgewiesen werden. Der Ausweis geschieht unter Punkt 8 der Aufwandsseite als Gewinn zum Ausgleich der überwiegenden Erträge oder unter Punkt 9 der Ertragsseite in Höhe des überwiegenden Aufwandes.

Der Gewinn oder der Verlust ist nach den Bestimmungen der Mustersatzung restlos zu verteilen. Das Formblatt des Hauptverbandes gibt in einer der Ertragsrechnung folgenden Aufstellung Gelegenheit, den Mitgliedern einen Vorschlag über die Verteilung des Gewinnes oder den Ausgleich des Verlustes zu unterbreiten[197]). Über die endgültige Verteilung entscheidet die Generalversammlung. (§ 43 Gen.Ges.). Solange jedoch die gesetzliche Reserve die im Statut vorgesehene Höhe noch nicht erreicht hat[198]), müssen zunächst 10% des Gewinnes dieser Verlustrücklage zugeführt werden. Satzungsgemäß kann die Bildung noch weiterer Rücklagen vorgesehen sein, bevor eine Gewinnverteilung möglich ist. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinzuweisen, daß die auf das Eigenkapital berechneten Zinsen und die außerordentlichen Zuwendungen nicht für eine Gewinnverteilung in Betracht kommen[199]). Das Gleiche gilt für außerordentliche Erträge etwa aus der Auflösung von stillen Reserven durch Zuschreibungen. Diese, zum Teil nur buchmäßig zum Ausdruck kommenden Erträge sollen dem Ausgleich von Verlusten und der Stärkung des Eigenkapitals der Genossenschaft dienen. Sie dürfen daher nicht ausgeschüttet werden, sondern sind den Rücklagen zuzuschreiben. Erst aus dem danach übrigbleibenden Betrag kann eine Ausschüttung oder Zuschreibung des Gewinnes auf Geschäftsguthaben vorgenommen werden.

---

196) Zuschuß auf Grund des § 2 des II. Ges. zur Verminderung der Arbeitslosigkeit vom 21. 9. 1933 (RGBl. I. S. 745). Gutachten des Fachausschusses für Wirtschaftstreuhänder Nr. 5/1935 zit. in D. Wirtsch. Treuhd. Jahrgang 1935 S. 253.

197) Vordruck d. Hauptverbandes S. 15.

198) s. S. 61 dieser Arbeit. 199) s. S. 28 dieser Arbeit.

Der in dem Gewinnverteilungsvorschlag vorgesehene gesonderte Ausweis des dem Geschäftsguthaben zuzuschreibenden Betrages gibt damit gleichzeitig einen ergänzenden Einblick in die Liquiditätslage der Baugenossenschaft. Man ersieht daraus, in welchem Umfang für die Unternehmung aus dem Abschluß u. A. unmittelbare Zahlungsverpflichtungen entstehen und welcher Teil des zugewachsenen Eigenkapitals weiterhin als Geschäftsguthaben in der Unternehmung verbleibt. Wird nicht der gesamte ausschüttbare Betrag an die Mitglieder verteilt, so soll der Überschuß gleichfalls einer Rücklage zugewiesen werden. Eine Nivellierung der Gewinnausschüttungen in den folgenden Jahren aus dieser Rücklage ist jedoch nicht zulässig.

Schwieriger als die Aufteilung eines Gewinnes ist der Ausgleich eines Verlustes. Gesetzmäßig (§ 7 Gen.Ges.) und satzungsmäßig (§ 37 d. Mustersatzung) kommt für diesen Ausgleich zunächst die gesetzliche Reserve in Betracht. Soweit diese nicht ausreicht, kann nach der Mustersatzung aus der Hilfsrücklage, anderen Vermögensrücklagen und schließlich auch aus den Geschäftsguthaben ein Ausgleich vorgenommen werden [200]).

Die Verteilung des Gewinnes oder Verlustes auf die Geschäftsguthaben geschieht bei den Baugenossenschaften grundsätzlich im Verhältnis der kapitalmäßigen Beteiligung der Mitglieder. Die Gewinnausschüttung darf nach § 9 der Gemeinnützigkeitsverordnung 5% des eingezahlten oder zugeschriebenen Geschäftsguthabens nicht überschreiten. Dieser Satz wird heute bereits als übermäßig hoch angesehen und tatsächlich wird auch in der Praxis höchstens eine Dividende von 4% ausgeschüttet [201]). Im ersten Geschäftsjahr ist die auf den Geschäftsanteil gemachte Anzahlung für die Zuteilung maßgebend. In den folgenden Jahren werden die tatsächlich eingezahlten Beträge einschließlich der Zu- und Abschreibungen aus den Gewinn- und Verlustanteilen der früheren Jahre als Bemessungsgrundlage ermittelt. Regelmäßig wird dabei nur der Bestand dieser Geschäftsguthaben zu Beginn des abgeschlossenen Geschäftsjahres der Gewinnverteilung zugrunde gelegt. Um jedoch den Mitgliedern einen Anreiz zu geben, auch während des Jahres Einzahlungen auf den Geschäftsanteil vorzunehmen, kann auch der Bestand des Geschäftsguthabens zu Beginn der zweiten Hälfte oder des letzten Vierteljahres innerhalb des Geschäftsjahres der Gewinnverteilung zugrunde gelegt werden [202]).

In keinem Falle darf ein Gewinn ausgeschüttet werden, bevor nicht das Geschäftsguthaben die statutarisch vorgesehene Höhe erreicht hat. Diese Maßnahme, die vor allem einer Verbreiterung und Sicherung der Kapitalsbasis der Baugenossenschaft dient, kann nur dann erfolgreich sein, wenn der errechnete Gewinn tatsächlich erwirtschaftet worden ist. Die

---

200) Koenen-Gertner, a.a.O. S. 132.

201) Berichte, Ansprachen und Vorträge v. d. württemberg. Bauvereinstag 1935 S. 25. Eisenmann, Die Vorbereit. und Durchf. v. Bauvorhab. Als angemessen werden 4% angesehen.

202) Koenen-Gertner, a.a.O. S. 129.

Gewinnbeschränkung auf höchstens 5% der tatsächlich eingezahlten Geschäftsguthaben schließt aus, daß die Genossenschaft für die Mitglieder die steuerlichen Belastungen aus den Gewinnbezügen übernimmt. (Etwa die Kapitalertragssteuer). Eine derartige Übernahme der Steuern würde eine Gewinnerhöhung bedeuten und ist daher unzulässig [202]).

Die Aufteilung des Verlustes kann nicht allein nach dem Maßstab der tatsächlichen Kapitalbeteiligung geschehen. In diesem Falle hätten die mit ihren Einlagen rückständigen Genossen den Vorteil, in geringerem Maße zum Ausgleich eines Verlustes beitragen zu müssen, den sie zum Teil durch ihre mangelhafte Unterstützung verschuldet haben. Es ist vielmehr bei der Berechnung des Verlustanteils ohne Rücksicht auf etwa rückständige Einzahlungen der Betrag zugrunde zu legen, der sich bei satzungsmäßig getätigten Mindestzahlungen am Anfang des Geschäftsjahres auf dem Geschäftsguthabenkonto befunden hätte. Der Stichtag für den Beginn der Mitgliedschaft ist der Tag der Eintragung in das Genossenschaftsregister [203]). Falls einem Mitglied auf Grund besonderer Verhältnisse (Kinderreichtum, Arbeitslosigkeit) im Rahmen der satzungsmäßigen Bestimmungen verringerte Ratenzahlungen auf den Geschäftsanteil zugebilligt werden, so sind diese Sonderabmachungen bei der Verlustbeteiligung zu berücksichtigen. Hat jemand mehrere Geschäftsanteile übernommen, so gelten bei einer Verlustverteilung alle Anteile bis auf den letzten als voll eingezahlt und nehmen dementsprechend an der Verlustabschreibung teil [204]).

Übersteigt die Verlustabschreibung den Bestand des Geschäftsguthabens, so entsteht für die Genossenschaft in entsprechender Höhe eine kurzfristige Forderung gegen den Genossen.

Mit der Ermittlung des Zuwachses oder Verlustes an genossenschaftseigenem Kapital schließt die Aufwands- und Ertragsrechnung. Damit ist auch der zahlenmäßige Überblick über die Vermögens- und Ertragsverhältnisse abgeschlossen.

3. Abschnitt: Der Bericht über die Mitgliederbewegung.

Gleichzeitig mit der Veröffentlichung der Bilanz und der Ertragsrechnung muß nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 33 III Gen.Ges. über die Mitgliederbewegung berichtet werden. Die Bekanntgabe hat in der in § 3 der Bilanzierungsverordnung für Baugenossenschaften vorgeschriebenen Form zu geschehen [205]). Da die geforderte Darstellung gleichzeitig auch einen Einblick in die mit der Mitgliederbewegung entstehende Kapitalbewegung gibt, so kann man diesen Mitgliederbericht als einen zur

---

203) Koenen-Gertner, S. 133.
204) ebenda, S. 134.
205) Verordnung über die Bilanzierung von gemeinnützigen Baugenossenschaften . . . vom 7. 9. 1933 RGBl. I. S. 622.

Veröffentlichung bestimmten Teil des Geschäftsberichtes ansehen. Aus der Gesamtheit der an dieser Stelle auszuweisenden Tatsachen kann man gleichzeitig auch einige Rückschlüsse auf die allgemeine Entwicklung der Genossenschaft ziehen.

Auf Grund der Bilanzierungsverordnung sind, ausgehend von dem Mitgliederbestand, die Zugänge und Abgänge von Mitgliedern getrennt auszuweisen, so daß sich als Endergebnis der Bestand am Schlusse des Berichtsjahres ergibt. Die Abgänge sind dabei einschließlich der zum Schluß des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder anzugeben. In dem Formblatt des Hauptverbandes werden dabei gleichzeitig auch die Veränderungen der Zahl der übernommenen Geschäftsanteile aufgezeichnet. Doch müssen nach den gesetzlichen Bestimmungen lediglich die wertmäßigen Veränderungen der Gesamtsumme der Geschäftsguthaben und der Gesamtbetrag der übernommenen Haftsummenverpflichtungen der Mitglieder und deren Zu- und Abgänge bekanntgegeben werden. Zur Ergänzung dieser Angaben ist außerdem die Höhe der rückständigen, satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile aufzuführen.

Ein Vergleich der Mitgliederentwicklung und der Höhe der rückständigen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil mit dem ausgewiesenen Gewinn oder Verlust kann unter Umständen deutlich machen, daß der bilanzmäßig ausgewiesene Jahreserfolg nicht für die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft ausschlaggeuend sein kann. Wenn trotz Unterbilanz der Zugang von neuen Mitgliedern fortschreitet und nur minimale Rückstände an fälligen Geschäftsguthaben vorhanden sind, so muß man vermuten, daß die Genossenschaft trotzdem ihren Mitgliedern große Vorteile gewährt und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit vorhanden ist. Anderseits können anormale Austritte trotz Gewinnausweis auch gegenteilige Verhältnisse zum Ausdruck bringen.

Da auf Grund der Mustersatzung (§ 7) die Kündigungsfrist für austretende Genossen allgemein auf zwei Jahre festgesetzt ist, so machen sich die Austritte von Mitgliedern, die den Außenstehenden u. U. als Warnung vor einer Beteiligung an der Genossenschaft dienen könnten, immer erst nach diesem Zeitraum bemerkbar. Es müßte daher auch die Zahl der im Laufe des Berichtsjahres ausgesprochenen Kündigungen in dem Bericht über die Mitgliederbewegung angegeben werden, die schon eher die voraussichtliche zukünftige Entwicklung andeuten.

Sehr bedeutsam und aufschlußreich ist die Höhe der von den Mitgliedern übernommenen Haftsummenverpflichtungen. Ihre Höhe kann gegenüber Dritten, die mit der Genossenschaft in geschäftliche Verbindung treten wollen, werbend wirken. Aus diesem Grund geschieht auch die Veröffentlichung in Verbindung mit dem Jahresabschluß, dessen Angaben über die Vermögenslage der Genossenschaft dadurch ergänzt werden.

Nach dem Musterstatut für Baugenossenschaften darf die mit einem Geschäftsanteil übernommene Haftsumme nicht geringer sein, als der über-

nommene Geschäftsanteil. Anderseits aber darf sie auch nicht viel höher sein, damit die Leistungsfähigkeit der Genossen nicht überstiegen wird und eine Entwertung der Haftsummen entsteht. Im allgemeinen hat bei Baugenossenschaften die zu übernehmende Haftsummenverpflichtung die gleiche Höhe wie der Geschäftsanteil.

Man kann in der Regel 75% der Haftsumme als vertretbare Unterlage für eine Kreditgewährung ansehen [206]). Dabei sollten die Verpflichtungen gegenüber anderen Genossenschaften und der Betrag, um den der Buchwert der Wertpapiere die Reserven übersteigt, abgezogen werden. Die Kenntnis dieser Verhältnisse gibt einem aufmerksamen Beobachter die Möglichkeit, aus der am Schluß angegebenen Haftsumme, seinen Einblick in die Wirtschaftsverhältnisse der Genossenschaft zu vertiefen.

Außerdem kann die Höhe der rückständigen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil bis zu einem gewissen Grade einen Maßstab für die Beurteilung der Vertretbarkeit der Haftsumme geben. Je geringer die Leistungen der Mitglieder sind, je größer die rückständigen Einzahlungen, um so geringer kann man die aus der Haftpflicht der Mitglieder entspringende Garantie einschätzen.

Die Höhe der Einzahlungen auf den Geschäftsanteil spiegelt außerdem mehr oder weniger die Intensität des genossenschaftlichen Zusammenhaltes wieder, der letzten Endes allein durch die dauernden Leistungen der Genossenschaft getragen wird. Dabei darf eine kritische Betrachtung der Rückstände nach der angedeuteten Richtung hin eine Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage und die soziale Stellung der Mitglieder der Genossenschaft (u. A. aus dem Namen des Wohnungsunternehmens zu vermuten und wirtschaftsgeographisch bedingt) nicht außer Acht lassen.

Der Nachweis der rückständigen Mindesteinzahlungen auf den Geschäftsanteil mußte nach den Bestimmungen der erwähnten Bilanzierungsverordnung erstmalig für das Jahr 1933 erfolgen. Ausgangspunkt für die Berechnung konnte nur der Bestand an Geschäftsguthaben am 1. 1. 1924 der Zeitpunkt der Errichtung der Goldmarkbilanz sein [207]). Die von diesem Zeitpunkt ab beim Registergericht eingetragenen Veränderungen hinsichtlich der Höhe der zu übernehmenden Geschäftsanteile oder der einzahlungspflichtigen Beträge bilden die Berechnungsunterlagen [208]). Für die nach dem 1. 1. 1924 eingetretenen Mitglieder ist nach § 15 III Gens. Ges. der Tag ihrer Eintragung als Genosse beim Registergericht für den Beginn der Mitgliedschaft und damit auch ihrer Zahlungsverpflichtungen maßgebend. Außerdem sind selbstverständlich die Zu- und Abschreibungen von Gewinn- und Verlustanteilen und die auf Grund statutarischer Bestimmungen Minderbemittelten gewährten Ermäßigungen zu berücksichtigen. Die Differenz der nach den erwähnten Grundsätzen zu errechnenden

206) Grünfeld, a.a.O. S. 39/40.
207) Koenen-Gertner, Kommentar zur Mustersatzung. S. 130.
208) Die Genossenschaftswoche 1934. S. 85.

Sollbeträgen und den tatsächlichen Leistungen ist als rückständig auszuweisen.

Aus der Summe der rückständigen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil kann man schätzungsweise den Betrag ermitteln, der in erster Linie zur Abdeckung fälliger Verbindlichkeiten herangezogen werden könnte. Somit gewähren diese Angaben einen ergänzenden Einblick in die Liquiditätslage der Baugenossenschaft.

Es zeigt sich auch hier wieder, daß der veröffentlichte Jahresabschluß einschließlich des Mitgliederberichtes in einzelnen Teilen lediglich Vermutungen über besondere wirtschaftliche Verhältnisse der Baugenossenschaft zuläßt. Die endgültige Klärung der Tatsachen kann nur durch den besonders aufzustellenden Geschäftsbericht geschehen, der zu diesem Zweck dem Aufsichtsrat der Genossenschaft und mit dessen Bemerkungen der Generalversammlung vorgelegt wird. Diese beiden Organe müssen einen umfassenden Überblick über die wirtschaftliche Lage und die Leistungen der Baugenossenschaft erhalten.

Dritter Teil.

Der Geschäftsbericht von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

A. Aufgaben und Gliederung des Geschäftsberichtes.

„In dem Geschäftsbericht sind der Vermögensstand und die Verhältnisse der Genossenschaft zu entwickeln und der Jahresabschluß zu erläutern." Diese Aufgaben hat der Gesetzgeber in § 33 a Gen.Ges. dem Geschäftsbericht zugeteilt. Sie ergeben sich zwangsläufig aus der Tatsache, daß die Angaben des Jahresabschlusses allein nicht in umfassendem Maße die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und ihren Jahreserfolg darstellen können. Die Bilanz und die Erfolgsrechnung entwerfen ein Bild von dem vermögensrechtlichen Aufbau der Genossenschaft am Bilanzstichtage und geben einen Überblick über die Erträge innerhalb der Wirtschaftsperiode. Demgegenüber soll der Geschäftsbericht den Vermögensstand und die Verhältnisse der Unternehmung entwickeln. Der Ausdruck „entwickeln" ist kennzeichnend dafür, daß im Gegensatz zu dem auf den Stichtag abgestellten Jahresabschluß in dem Geschäftsbericht „das dynamische zum Ausdruck gebracht werden soll; d. h., daß die fortlaufende Gestaltung während des Geschäftsjahres bis zum Bilanzstichtage und zum Teil noch darüber hinaus, . . ., wenn auch nur in wesentlichen Dingen festzuhalten ist" [209] [210]).

Unter diesen Gesichtspunkten muß der Geschäftsbericht sozusagen die Chronik der Genossenschaft darstellen, in der alle auf die Entwicklung der

209) Ertel, a.a.O. S. 132.
210) vergl. Aktiengesetz § 128 II.

Unternehmung einflußnehmenden Ereignisse und Maßnahmen aufzeichnet werden[211]). Auf diese Weise sieht der Außenstehende, unter welchen allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen die Genossenschaft arbeitet und, soweit der Jahresabschluß darüber keine Auskunft gibt, wie sich diese Verhältnisse auf den Vermögensstand der Unternehmung ausgewirkt haben.

Der Bericht kann als solcher ein Werbemittel gegenüber Außenstehenden sein und andererseits auch den Genossen Verhaltungsrichtlinien, Empfehlungen und Warnungen geben.

Dem Geschäftsbericht schließen sich regelmäßig die Erläuterungen zum Jahresabschluß an. Überall, wo sich aus dem Zahlenmaterial der Bilanz und Ertragsrechnung Mißverständnisse oder Unklarheiten ergeben könnten, muß der Geschäftsbericht entsprechende Erklärungen zu den Positionen geben. Eine eindeutige Darstellung der tatsächlichen Vermögens- und Ertragslage der Baugenossenschaft ist eine weitere Aufgabe des Geschäftsberichtes.

Doch hat der Geschäftsbericht bei der Rechnungslegung von gemeinnützigen Baugenossenschaften noch eine ganz besondere Aufgabe. Wie bereits angedeutet, ist der wirtschaftliche Erfolg dieser Wohnungsunternehmen nicht allein aus dem Jahresabschluß zu ersehen. Es ist vielmehr schlechterdings unmöglich, im Rahmen des Abschlusses zu zeigen, in welchem Maße die Genossenschaft den Wohnungsbedarf ihrer Mitglieder befriedigt hat, wieweit sie deren Wohnkultur gehoben und deren wirtschaftliche Lage durch vorteilhafte Mietsätze verbessert hat. Die Erfolge der Baugenossenschaften, ihre sozialen und gemeinwirtschaftlichen Leistungen können eindeutig nur außerhalb der Bilanz in einem besonderen Bericht dargestellt werden. Nur wenige größere Wohnungsunternehmen haben ihren Geschäftsbericht bereits in genügendem Maße in dieser Richtung ausgeweitet. Inhaltlich umfaßt ein derartiger Leistungsbericht zum Teil den heute von allen der Öffentlichkeit berichtenden Unternehmungen geforderten „Sozialbericht".

Ein solcher, durch einen „Sozialbericht" erweiterten Geschäftsbericht wird vor allem von der Deutschen Arbeitsfront gefordert. Er soll aus dem Gedanken der Betriebsgemeinschaft heraus darüber Auskunft geben, was der Betrieb zur Erhaltung und Steigerung der Arbeitskraft der Gefolgschaft und zur Förderung der Betriebsgemeinschaft getan hat; denn erst die von einer einheitlichen Idee getragenen Gemeinschaftsarbeit kann Höchstleistungen vollbringen.

Aus dem Organcharakter der Genossenschaft in Bezug auf ihre Mitglieder ergibt sich weiterhin die Notwendigkeit, in dem Bericht über die Leistungen der Unternehmung auch auf die Entwicklung der sozialen Verhältnisse der Mitglieder einzugehen. In dieser erweiterten Form kann

211) Die Aufstellung des Geschäftsberichtes, sächs. Wohnungsblatt 1934 S. 9.

der Geschäftsbericht dazu dienen, Genossenschaft und Mitglieder zu einer festen und vertrauensvollen Leistungsgemeinschaft zusammen zu schweißen.

Nach dem Gesagten muß der Geschäftsbericht der Baugenossenschaften grundsätzlich drei Aufgaben erfüllen:

I. Einen Überblick über die Entwicklung und den gegenwärtigen Stand der Vermögensverhältnisse der Genossenschaft und ihre Ertragsverhältnisse geben.

II. Einen Bericht über die Leistungen gegenüber der Gefolgschaft und den Mitgliedern geben.

III. Den Jahresabschluß erläutern.

I. Der Bericht über die wirtschaftliche Gesamtlage der Baugenossenschaft.

Die Vermögenslage einer Unternehmung kann nicht allein auf Grund der Bilanzzahlen klar beurteilt werden. Vielmehr sind auch die Entwicklung dieser Zahlen und die jeweiligen allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse für eine Beurteilung von größter Bedeutung.

Die Darstellung dieser Verhältnisse im Geschäftsbericht einer Baugenossenschaft wird zunächst die allgemeine Geschäftsentwicklung behandeln und etwaige besondere Veränderungen größenmäßig gegenüber den vergangenen Wirtschaftsperioden feststellen. Dabei sind deren Ursachen herauszustellen. Wohnungspolitische Maßnahmen des Staates, durchgeführte oder fehlgeschlagene Bauvorhaben werden im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Ertragsrechnung oder allgemeinen und speziellen Finanzierungsfragen besprochen, so daß sich der Beobachter ein Bild über die regelmäßige oder außerordentliche Entwicklung der Kapitalseite der Vermögensrechnung machen kann. Auch auf die Rentabilitätsverhältnisse, das Verhältnis der Aufwendungen zu den Erträgen, die Entwicklung der Finanzkraft und der Liquidität wird genau so einzugehen sein, wie etwa auf sanierungsbedürftige Unregelmäßigkeiten in der Unternehmungsstruktur. In diesem Zusammenhang können auch besondere finanzielle Maßnahmen, erhaltene Zuschüsse und Vergünstigungen besprochen werden, ohne Rücksicht darauf, ob sie sich bereits ausgewirkt haben oder erst in der kommenden Wirtschaftsperiode zum Ausdruck kommen.

Überhaupt darf der Bericht über die allgemeine Vermögens- und Wirtschaftslage der Genossenschaft nicht nur die bis zum Bilanzstichtag eingetretenen und sich auswirkenden wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigen. Zum Teil haben sich ja die nach Ende des Geschäftsjahres eingetretenen Ereignisse bereits bei der Bewertung der Bilanzpositionen ausgewirkt [212]). Unbedingt aber sind sie bei entsprechender Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Baugenossenschaft im Geschäftsbericht zu erwähnen, um das Bild über die Lage der Unternehmung abzurunden.

212) Hast, a.a.O. S. 166.

Aus diesem Grunde müssen die Abschlüsse und auch der Ablauf von besonderen Verträgen angeführt werden, die in der Zukunft für die Genossenschaft veränderte Wirtschaftsbedingungen entstehen lassen. Es wäre hier beispielsweise an Erbbauverträge oder langfristige Finanzierungsvereinbarungen etwa mit den provinziellen Heimstättengesellschaften zu denken. Auch Beteiligungen dritter Unternehmen an der Genossenschaft, die ihrer Tätigkeit eine bestimmte Richtung geben, sind anzuführen und zu erläutern. (Angliederung des Wohnungsunternehmens an eine Industriefirma zur Durchführung deren Werksiedlungsmaßnahmen).

Gerade die Zukunftsaussichten der Genossenschaft, geplante und zusätzliche Einrichtungen und Bauvorhaben, veränderte Wirtschaftsbedingungen (etwa durch Ablauf einer Förderungsaktion des Reiches) sind für die Beurteilung der Bilanzziffern sehr wesentlich. Ihr Erkennen und ihre Auswertung liegt in den Händen des Vorstandes, der sie den Mitgliedern in dem Geschäftsbericht zur Kenntnis bringt. Der allgemeine Bericht über die Vermögenslage der Unternehmung wird daher sehr stark von dem Überblick abhängen, den der Vorstand und schließlich auch der Aufsichtsrat von der Lage der Unternehmung innerhalb der Gesamtwirtschaft haben. Grundsätzlich sind jedoch alle Verhältnisse zu berücksichtigen (Standortsfragen, betriebliche, organisatorische und finanzielle Gegebenheiten und Zukunftsfragen), von denen der Vorstand nach ordnungsmäßigem Ermessen annehmen muß, daß sie dem Interessenten einen Einblick und einen Überblick über die Wirtschaftslage der Genossenschaft erleichtern.

Dabei sind unbedingt alle Äußerungen zu vermeiden, die dazu geeignet wären, das Gesamtbild der Wirtschaftslage der Genossenschaft in einer Weise zu beschönigen, die den tatsächlichen Verhältnissen nicht entspricht. Eine derartige Berichterstattung würde den Grundsätzen einer getreuen Rechenschaftslegung widersprechen.

II. Der Bericht über die Leistungen der Baugenossenschaft.

Die nationalsozialistische Wirtschaftsauffassung ließ die Frage auftauchen, ob sich die gesetzlich vorgeschriebene Darstellung der Vermögensverhältnisse einer Unternehmung im Geschäftsbericht allein auf die wirtschaftlichen Tatsachen beschränken darf. Der „INDIE", Informationsdienst der Deutschen Arbeitsfront[213]) lehnt diese Auffassung unbedingt ab. Es heißt dort: „Ein Geschäftsbericht ist ein Rechenschaftsbericht über die Führung der Unternehmung und zwar nicht nur im Hinblick auf den erzielten materiellen Erzeugungserfolg und die ertragsmäßige Rentabilität der Werke, (es ist in der Hauptsache an Industrieunternehmen gedacht, die in der Rechtsform der Aktiengesellschaften betrieben werden) sondern im

213) INDIE vom 7. 6. 1935 Nr. 131.

Sinne nationalsozialistischer Wirtschaftsverpflichtung zugleich ein Rechenschaftsbericht über die soziale Führung der Unternehmung, deren Aufgabe nicht minder bedeutungsvoll ist, als die Erfüllung der wirtschaftlichen Aufgabe." Wenn man in diesem Zusammenhang berücksichtigt, daß bei den Baugenossenschaften die Erzielung einer ertragsmäßigen Rentabilität keine Rolle spielt, dagegen aber die Erfüllung sozialer Aufgaben mit Hilfe eines möglichst großen materiellen Erzeugungserfolges das Ziel ihres Wirtschaftens darstellt, so wird man die Bedeutung eines derartigen erweiterten Geschäftsberichtes für diese Unternehmungen zu würdigen wissen. Der Teil des Geschäftsberichtes in dem besonders die Leistungen der Genossenschaft gegenüber den Gefolgschfatsmitgliedern behandelt werden, ist der Sozialbericht oder der Gefolgschaftsbericht.

Dabei muß der Begriff der Gefolgschaft bei den Genossenschaften auch die Mitglieder umfassen. Diese haben sich zu einer Genossenschaft zusammengeschlossen, um unter einheitlicher Führung gemeinsam und unter Einsatz ihrer geringen wirtschaftlichen und persönlichen physischen Kräfte (z. B. bei der Siedler-Selbsthilfe) möglichst allen Mitgliedern vorteilhaften Wohnraum zu verschaffen. Unter diesen Gesichtspunkten muß man die Mitglieder der Baugenossenschaft als Leistungsgemeinschaft des genossenschaftlichen Betriebes betrachten, wenngleich der sie räumlich vereinende Betrieb (die technisch-organisatorische Einheit) in der allgemein üblichen Form nicht vorhanden ist.

Da die tatsächlichen gemeinnützigen Leistungen der Baugenossenschaften nicht allein in Zahlen zu fassen sind, muß ein Bericht über die Erfüllung der sozialen Aufgaben gegenüber den Mitgliedern eben so wichtig erscheinen, wie ein solcher über die soziale Führung der Gefolgschaft. Inhaltlich muß dieser Bericht so gehalten sein, daß eine Untersuchung der Geschäftsberichte aller zur Berichterstattung verpflichteten Unternehmen dem Beobachter einen Ausschnitt und einen Einblick in die sozialen Verhältnisse eines Großteils der werktätigen Bevölkerung gibt [214]).

1. Die Mitglieder in der Genossenschaft.

Der Bericht über die Leistungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern wird zunächst von dem Mitgliederbestand zum Bilanzstichtage ausgehen und die Veränderungen im Berichtsjahr sowie deren besondere Ursachen besprechen. Bedeutsam erscheint auch die berufliche Tätigkeit der Genossen, soweit nicht etwa nur Angehörige einer bestimmten Berufsgruppe der Genossenschaft angehören [215]). Im ersteren Falle geschieht eine Gliederung am besten nach der sozialen Stellung der einzelnen Mitglieder. Es werden unterschieden [216]):

214) Frankfurter Zeitung Nr. 515 24. Oktober 1936.
215) Es ist hier z. B. daran zu erinnern, welche Bedeutung die Mitgliederzusammensetzung für die Beurteilung der Spareinlagen hat. s. S. 68 d. Arb.
216) Koenen, Richtl. f. d. Abfassung d. Gesch.-Berichtes. BBK. 1936 S. 210.

1. Arbeiter,
2. Angestellte,
3. Beamte,
4. selbständige Gewerbetreibende,
5. Witwen und Rentenempfänger,
6. juristische Personen.

Umfaßt eine Baugenossenschaft nur Angehörige eines Werkes, so kann eine Gruppierung lediglich die ersten drei Berufsgruppen, Arbeiter, Angestellte und Beamte erfassen oder aber nach den Einkommensstufen oder der Berufsausbildung der einzelnen Mitglieder vorgenommen werden. Die letzteren beiden Gruppierungsmöglichkeiten können vorteilhaft auch für die Untersuchung der Zusammensetzung des Mitgliederbestandes aus ein und demselben Berufsstande angewandt werden. Überhaupt ist die Untersuchung des sozialen Standes der Mitglieder nach den verschiedensten Richtungen hin möglich. (Alter, Familienstand, Dienstjahre in einer Unternehmung).

Außerdem kann für die Beurteilung der Leistungen der Genossenschaft auch der derzeitige Beschäftigungsstand der Mitglieder von großer Bedeutung sein. (Arbeitslos, Kurzarbeiter, Saisonarbeiter, Gelegenheitsarbeiter, Siedler). Auch eine Hervorhebung der Zahl der Kriegs- und Unfallverletzten, die durch die Genossenschaft ein Heim erhalten haben, wirft ein Licht auf die soziale Ausrichtung des Wohnungsunternehmens. Ein Vergleich dieser Angaben, besonders der über den Beschäftigungsstand etwa mit der Entwicklung der rückständigen Zahlungen an Mieten, Gebühren und Umlagen oder auf den Geschäftsanteil kann die Gefahren für den Bestand der Genossenschaft kennzeichnen. Unter Umständen aber ergibt sich aus einer derartigen Betrachtung ein Anhaltspunkt für die Stärke des genossenschaftlichen Zusammenhaltes und das Pflichtgefühl der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft.

Einen der wichtigsten Maßstäbe für die Leistungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften dürfte eine Feststellung der untergebrachten kinderreichen Familien geben. Sind doch nach den Richtlinien für den Bau von Kleinwohnungen und auch Siedlungen in erster Linie die Familien mit der größten Kinderzahl durch die Genossenschaft mit Wohnräumen zu versorgen. Auch ein Vergleich der durchschnittlichen Kinderzahl einer Siedlerfamilie mit dem Reichsdurchschnitt oder der durchschnittlichen Kinderzahl der Familien aus einer anderen Arbeitergegend oder bestimmter Städte kann Maßstäbe für den sozialpolitischen Erfolg der Baugenossenschaft geben.

Ein besonderer Abschnitt muß zeigen, wieweit die Genossenschaft den Wohnungsbedarf ihrer Mitglieder erfüllt hat. So kann etwa eine Aufstellung der Zahl und Größe der vorhandenen Wohneinheiten und der Zahl ihrer Bewohner der Gesamtzahl der Genossenschaftsfamilien und deren Kopfzahl gegenübergestellt werden. Es wird dann die durchschnitt-

liche Größe der untergebrachten Familie dargestellt und außerdem noch ein Überblick über das Maß der noch zu leistenden Arbeit gegeben. Aus dieser Aufstellung kann gleichzeitig hervorgehen, auf welchem Gebiete des Wohnungsbaues sich die Genossenschaft betätigt. (Siedlungbauten, Stockwerksbauten, Einfamilienhäuser). Außerdem interessiert den Beobachter die Zusammensetzung der übrigen Wohnungssuchenden nach Familienstand und Größe der Familie. Dann aber auch die Gründe für die Nichtberücksichtigung bei der Zuteilung. Dabei kann kurz auf die Bedingungen eingegangen werden, unter denen eine Zuteilung erfolgt. Bedeutsam ist auch die Feststellung, inwieweit etwa die von der Genossenschaft eingeleitete Siedlungsaktion ihre sinnvolle Erfüllung gefunden hat. Kann es doch sein, daß die eingesetzten Siedler trotz sorgfältiger Auswahl sich zum Teil als ungeeignet erwiesen haben oder eine bestimmte Wohnungsform von den Wohnungssuchenden grundsätzlich oder aus anderen Erwägungen abgelehnt wird.

Überhaupt wird auch auf besondere Bewegungen unter den Wohnungsinhabern einzugehen sein. Die Gründe für das Wechseln und Verlassen von Wohnungen können u. U. Aufschluß darüber geben, ob die Unternehmung ihre wohnungswirtschaftliche Zielsetzung den besonderen Bedürfnissen der Bevölkerung ihres regionalen Wirtschaftsgebietes richtig angepaßt hat. (Mietwohnung, Nebenerwerbssiedlung, landwirtschaftliche Siedlung).

Ein Leistungsbericht in der hier angedeuteten Art muß hier auch die Unterlagen für eine kritische Beurteilung der Nutzungsgebühren für die Mietwohnungen und der Zins- und Tilgungsbeträge bei Erwerbshäusern und Siedlern liefern. Die absolute Höhe dieser Beträge kann von dem Außenstehenden am besten mit den Kosten für gleiche oder ähnliche Wohn- und Siedlungsgelegenheiten außerhalb der Genossenschaft beurteilt werden. Daneben aber müssen die laufenden Aufwendungen des wohnenden Mitgliedes seinen durchschnittlichen Einkommensverhältnissen gegenübergestellt werden. Auf Anordnung des Reichsarbeitsministers sollen z. B. als Siedlungsanwärter möglichst nur Vollbeschäftigte mit nicht mehr als RM. 200 Nettoeinkommen je Monat in Betracht kommen. Ausnahmen sollen nur bei besonderem Lohnstand und bei Industriearbeitern zugelassen werden. So kann an dieser Stelle der Sozialbericht zeigen, inwieweit die Genossenschaft entsprechend den Wünschen der Regierung die Seßhaftmachung und soziale Sicherung auch dieser wirtschaftlich schwachen Bevölkerungsschichten gefördert hat [217]). Eine Darstellung dieser Verhältnisse unter Berücksichtigung der dauernd oder vorübergehend fließenden Zuschüsse an Zinsen und Mieten gibt erst den eigentlichen Überblick über den Erfolg der gemeinnützigen Genossenschaftsarbeit. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Mietverträge den Genossen unter normalen Verhältnissen nicht gekündigt werden können, und daß die Eigenheime und

---

217) Z.f.W. Bln. 1935 S. 265.

Siedlungen nach einer Reihe von Jahren an die Mitglieder zum Eigentum übergehen.

Allgemein kann heute eine Wohnungsmiete bzw. Tilgungszahlung eines Eigenheim-Erwerbers in Höhe von 20—25% seines Durchschnittseinkommens im Monat als tragbar angesehen werden. Das entspricht bei dem durchschnittlichen Einkommen von 110—180 RM. der für diese Wohnungen in Betracht kommenden Bevölkerungsschichten einem Betrage von RM. 20—45 an Wohnungskosten[218]).

Regelmäßig wird der Bericht auch Angaben über die Größe und Beschaffenheit der Wohneinheiten enthalten müssen. Gehören doch beispielsweise zur Einrichtung einer schlüsselfertigen Siedlung eine ganze Menge totes und lebendes Inventar (Gartengeräte, Kleinvieh). Außerdem wird man die den Genossen zur Verfügung stehenden Sondereinrichtungen erwähnen müssen. Auch zusätzliche Hilfeleistungen aus der Genossenschaft heraus für bedürftige Mitglieder, Kinderreiche, Kriegs- und Unfallverletzte und Unterstützungen bei besonderen dringlichen Anlässen werden genannt. Die Zahl der Betreuten, die Art und der wertmäßige Umfang der genossenschaftlichen Leistungen müssen weiterhin angegeben werden.

Alle diese, nicht unbedingt zahlenmäßig und wertmäßig faßbaren Erfolge der genossenschaftlichen Gemeinschaftsarbeit werden in dem Sozialbericht aufgeführt und den Außenstehenden und den Mitgliedern zur Werbung und zur Würdigung nahegebracht. Gleichzeitig geben diese Darstellungen den eigentlichen Betriebsangehörigen einen Überblick über die Arbeit, die mit ihrer tatkräftigen Hilfe geleistet wurde.

2. Die Betriebsgemeinschaft in der Genossenschaft.
(Gefolgschaftsbericht — Sozialbericht).

Der Bericht über die Betriebsgemeinschaft in der Genossenschaft und über die wirtschaftlichen Verhältnisse deren Mitglieder muß alle Angaben enthalten, die man heute allgemein von einem „Sozialbericht" eines zur Berichterstattung verpflichteten Betriebes erwartet.

Bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften wirkt sich der zum Teil auch räumlich beschränkte Wirkungskreis der einzelnen Unternehmung selbstverständlich auch auf den Umfang der Gefolgschaft aus. Vielfach wird die Verwaltung der Genossenschaft ehrenamtlich und nur von einzelnen Personen nebenberuflich durchgeführt, so daß man auch hier von einer Gefolg-

218) Z.f.B. Bln. 1937 S. 102. Weber, Die Spitzenfinanzierung im Wohnungswesen. Dieser Stand entspricht noch nicht den anzustrebenden Verhältnissen. Darauf weist Bernhard Köhler in seiner Schrift: „Wohnungsbau als wirtschaftspolitische Aufgabe" hin. Es heißt dort S. 15: „Es muß möglich sein, und ist eine gebieterische Aufgabe, die die politische Führung dem Bauwesen stellt, Wohnungen zu erstellen, die für eine monatliche Miete von RM. 20 einer kleinen Familie eine ordentliche und gesunde Unterkunft gewähren." Diese Forderung wird schließlich den höchsten Maßstab für die Beurteilung der Leistungen von Baugenossenschaften darstellen müssen.

schaft im üblichen Sinne nicht sprechen kann. Doch sollte im Geschäftsbericht oder wenigstens in den Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Vorstandsbericht auf diese Verhältnisse hingewiesen werden. Die Nennung ihres Berufsstandes, die Dauer ihrer Mitgliedschaft und etwaige besondere Kennzeichen ihrer Einsatzbereitschaft werden in diesem Falle ein Bild über ihre gemeinnützigen Leistungen entwerfen.

Eine wesentlich größere Bedeutung wird dieser Teil des Leistungsberichtes haben, wenn die Verwaltung der Genossenschaft einen größeren Personalbestand erfordert, d. h., wenn die Betriebsgemeinschaft im üblichen Sinne eine zahlreiche Gefolgschaft umfaßt. In diesem Falle interessiert den Leser des Berichtes gleichfalls wieder die Stärke der Gefolgschaft und etwaige besondere Veränderungen im Berichtsjahr, die einer Erklärung bedürfen. Bereits an dieser Stelle sind zahlreiche Berührungspunkte mit dem wirtschaftlichen Teil des Berichtes insofern gegeben, als die Entwicklung der Unternehmung sich regelmäßig sehr stark auf die Größe der Gefolgschaft auswirkt. Andererseits kann sich die gesteigerte Tätigkeit im Betriebe auch in einer Verlängerung der durchschnittlichen Arbeitszeit bemerkbar machen. In dieser Verbindung kann auch kurz auf das Durchschnittseinkommen der Gefolgschaft an Lohn und Gehalt eingegangen werden, wobei ein Vergleich mit etwa gültigen Tarifnormen einen Aufschluß über die zusätzlichen Leistungen der Unternehmung in dieser Hinsicht gibt. Auch eine Gegenüberstellung der Zahl der Genossenschaftsmitglieder und der Zahl der verwalteten Wohneinheiten und der Anzahl der Gefolgschaftsangehörigen, soweit sie als vollwertige Arbeitskräfte im Betriebe tätig sind, kann einen Begriff von dem Umfang der im Laufe des Geschäftsjahres geleisteten Verwaltungsarbeit geben.

Ein Sozialbericht muß außerdem auch auf die Altersschichtung der Gefolgschaft eingehen und den Familienstand der Arbeiter und Angestellten berücksichtigen. Ebenso interessant ist eine zahlenmäßige Gegenüberstellung der männlichen und weiblichen Betriebsangehörigen und die Dauer der Betriebszugehörigkeit.

Die soziale Lage der Gefolgschaft ist vor allem von ihren Einkommensverhältnissen abhängig. Eine Erörterung derselben wird einen besonderen Raum in dem Sozialbericht einnehmen müssen. Den Maßstab für die Beurteilung der zusätzlichen Leistungen der Genossenschaft werden hier immer die geltenden Lohn- und Gehaltstarife geben. Allerdings wird man die Leistungen auch mit etwa gegebenen örtlichen Sonderverhältnissen in Beziehung setzen müssen. Soweit eine untertarifliche Entlohnung gestattet ist, so müssen die Gründe dafür angegeben werden. Bei übertariflichen Löhnen sind vor allem besondere Leistungen einmaliger oder regelmäßiger Art anzuführen (13. Monatsgehalt, Treueprämien für langjährige Angestellte, zusätzliche Kinderreichenzuschüsse). Auch wären zusätzliche Urlaubszeiten, Feriengelder und regelmäßige Zuwendungen für den Erwerb von hochwertiger Berufskleidung (Lederkleidung für Angestellte im Außen-

dienst) zu erwähnen, da diese sich praktisch wie erhöhte Leistungsentgelte auswirken. Man könnte dabei etwa angeben, um wieviel Prozent das durchschnittliche Arbeitseinkommen eines verheirateten Arbeiters oder Angestellten durch diese Sondervergünstigungen gesteigert wird. Dazu kommen noch die durch die Betriebsordnung geregelten Sonderzuwendungen für ausscheidende Mitglieder bei Verheiratung, durch Todesfall und Zuschüsse bei Geburt von Kindern oder bei unverschuldeter Notlage.

Für die sozialen Leistungen des Betriebes gegenüber seiner Gefolgschaft sind die besonderen Altersversorgungseinrichtungen außerordentlich bedeutsam. Die Angabe der Anzahl der unterstützten Mitglieder und die Höhe der jährlichen und monatlichen Zahlungen sind für die Beurteilung dieser Leistungen maßgebend. Bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften ist es naheliegend, daß sie ihren Betriebsangehörigen Gelegenheit geben, als Mitglieder der Genossenschaft auch baldmöglichst Genossenschaftswohnungen zu mieten oder Eigenheime vorteilhaft zu erwerben. Der Sozialbericht wird auf die besonderen Bedingungen und Voraussetzungen für diese Wohnungsnutzung eingehen müssen. Dabei wird vorteilhafterweise die Zahl der bereits bei der Genossenschaft wohnenden Betriebsangehörigen der Gesamtzahl der verheirateten Gefolgschaftsmitglieder gegenüber gestellt.

Wenn sich die Genossenschaft besonders der Erziehung eines leistungsfähigen Nachwuchses gewidmet hat, so wird man auch im Geschäftsbericht etwas über die Erfolge dieser Lehrlingsausbildung bekanntgeben. Weiterhin gehören in den Sozialbericht die Maßnahmen der Unternehmung zur körperlichen und gesundheitlichen Ertüchtigung der Betriebsangehörigen, deren Erfolg etwa durch Errechnung der durchschnittlich durch Krankheit pro Kopf der Gefolgschaft verlorenen Arbeitstage gezeigt und mit früheren Jahren verglichen werden könnte.

Selbstverständlich können die angedeuteten Beispiele nur Anregungen für den Inhalt eines Geschäftsberichtes bzw. seinen sozialen Leistungsbericht geben. Die Möglichkeiten einer sozialen Betriebsführung und Unterstützung der Betriebsangehörigen sind ganz außerordentlich mannigfaltig und keinesfalls allein von der Größe des „Sozialfonds" abhängig. Vielmehr werden sich in diesem Leistungsbericht auch die Fähigkeiten des Betriebsführers kennzeichnen, von dessen Führereigenschaften die soziale Leistung des Betriebes ebenso abhängig ist, wie von der dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Kapitalkraft.

Man wird bei einer Prüfung der Geschäftsberichte von Baugenossenschaften feststellen müssen, daß ihre sozialen Aufwendungen zugunsten der Gefolgschaft gering sind. Ihr grundsätzlicher Verzicht auf einen Gewinn läßt nicht die Ansammlung von Mitteln zu, aus denen derartige Leistungen vorgenommen werden könnten. Es wäre auch widersinnig, wenn man etwa auf Kosten der Wohnungssuchenden, durch höhere Mietpreise, „soziale Aufwendungen" für die Gefolgschaft machen würde. Ebenso wie es auf der

anderen Seite ungerecht wäre, wenn die niedrigen Mieten auf Kosten der Lohn- und Gehaltsempfänger der Genossenschaft erreicht würden. Auf diese Verhältnisse muß nun der Bericht über die sozialen Leistungen der Genossenschaft hinweisen und zeigen, in welcher Weise sich diese trotzdem ausgewirkt haben. Schließlich kann auch ohne besondere soziale Aufwendungen aus dem Kreis der Mitarbeiter der Genossenschaft einschließlich der Genossen eine Betriebs- und Leistungsgemeinschaft werden, in der jeder Einzelne seine ganze Leistungskraft und seinen Leistungswillen zur Erreichung eines gemeinsamen Zieles einsetzt. Für die Erhaltung und Festigung dieser Gemeinschaft ist die persönliche Fürsorge der leitenden Genossenschaftsorgane für alle Mitarbeiter und Mitglieder von der weitaus größten Bedeutung.

III. Die Erläuterung des Jahresabschlusses.

Die dritte Aufgabe des Geschäftsberichtes ist die Erläuterung des Jahresabschlusses. Diese Aufgabe zeigt die enge Verknüpfung des Berichtes mit der Bilanz und der Erfolgsrechnung, deren notwendige Ergänzung er bildet [219]). Der Geschäftsbericht soll in Verbindung mit der Bilanz und Erfolgsrechnung den Mitgliedern einen Einblick in die vermögensrechtliche Stkrutur der Genossenschaft vermitteln, den sonst nur eine kritische Untersuchung der gesamten Rechnungslegung der Unternehmung gewähren könnte. Die Erläuterungen müssen auf die Angaben der Bilanz und der Aufwands- und Ertragsrechnung Bezug nehmen, ohne daß jedoch im einzelnen deren Ergebnisse wiederholt werden sollen. Auch besondere Erklärungen der einzelnen Bilanzpositionen erübrigen sich insoweit, als ihre Bezeichnung und ihr Inhalt der wirtschaftlichen Auffassung allgemein entsprechen und ihre zahlenmäßige Entwicklung nicht durch außergewöhnliche Ereignisse und Maßnahmen beeinflußt wurden. Die Unterlagen für die Erläuterungen liefert der vom Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen herausgegebene Vordruck für den Jahresabschluß von gemeinnützigen Baugenossenschaften, der von Anfang an als Anlage zu dem Geschäftsbericht gedacht war. Die im Verhältnis zum gesetzlichen Formblatt viel eingehendere Gliederung erlaubt einen besseren Einblick in die einzelnen Positionen des Abschlusses.

1. Die Erläuterung der Aktivseite.

Die Erläuterungen zum Jahresabschluß werden sich zunächst mit den Wertbewegungen des Anlagevermögens auf der Aktivseite der Bilanz befassen müssen. Dabei erscheint vor allem eine Aufklärung darüber sehr wesentlich, ob den Zugängen und Abgängen einzelner Bilanzpositionen auch tatsächlich Substanzänderungen entsprechen oder ob es sich lediglich

---

219) Horn, Probleme des Geschäftsberichtes. D. prakt. Betriebswirt, Heft 9 1936 S. 990.

um Umbuchungen auf verschiedenen Konten der Vermögensseite handelt. (Noch nicht abgerechnete Neubauten—Wohngebäude). Auch über die Art der Substanzänderungen, Neuinvestierungen, Abbruch oder Verkäufe von Anlagen, Abtretung von Grund und Boden als Anliegerleistungen ist zu berichten. In dieser Verbindung wären dann auch außerordentliche Abschreibungen, ihre Gründe und ihre Höhe zu nennen. Da aus dem Vordruck die der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Erbbaurechte nicht hervorgehen, so muß der Geschäftsbericht diese Angaben nachholen. Dabei sind vor allem auch die Bedingungen, unter denen die Genossenschaft das Erbbaurecht nutzen kann, der Erbbauzins und außergewöhnliche Heimfallbestimmungen von Wichtigkeit. Ein Vergleich des Erbbauzinses mit der laufenden Verzinsung des Fremdkapitals läßt Schlüsse auf den Wert des Erbbaurechtes zu [220]). Auch die derzeitige Ausnutzung des Grundstückes ist aus diesem Grunde anzugeben. Außerdem sollten über die von der Genossenschaft abgegebenen Erbbaurechte entsprechende Angaben gemacht werden.

Da bei der Bilanzierung des Anlagevermögens die Möglichkeit besteht, abgeschriebene aber noch nutzbare Anlagen mit RM. 1,— in die Bilanz einzusetzen [221]) (nach Hast a.a.O. S. 31 sogar völlig auszulassen), sollte in dem Geschäftsbericht mitgeteilt werden, welche Vermögensteile diesen Bilanzangaben zugrunde liegen. Bei der Bedeutung der stillen Reserven als Ertrags- und Eigenkapital bildende Vermögensteile der relativ eigenkapitalschwachen Baugenossenschaften erscheinen diese Angaben für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft als wesentlich [222]).

Grundsätzlich wird man bei Erwähnung von stillen Reserven immer davon ausgehen müssen, ob deren Bildung oder Auflösung für den Vermögensstand der Genossenschaft wesentliche Änderungen mit sich bringt. Die Bildung stiller Reserven durch vorsichtige Bewertung der Anlagen kann bei einer gesunden Baugenossenschaft als selbstverständlich angesehen werden. Es dürften sich daher besondere Hinweise bei einer regelmäßigen Entwicklung erübrigen. Sind jedoch stille Reserven zur Deckung von Verlusten aufgelöst worden, so muß hierüber berichtet werden, da es sich um eine besondere Maßnahme der Geschäftspolitik handelt, durch welche die Vermögenslage der Genossenschaft stark beeinflußt werden kann [223]).

Besitzt die Genossenschaft Erwerbshäuser, für die noch keine Kaufverträge abgeschlossen worden sind, so muß der Geschäftsbericht über die Veräußerungsmöglichkeiten und die Bewertung dieser Anlagen Auskunft geben. Diese Anlagen stellen bei Nichtveräußerung eine starke Belastung der Erfolgsrechnung dar, da ihre Ausführung zum Teil wesentlich höheren

220) s. S. 23 dieser Arbeit.
221) Quassowski-Schlegelberger, a.a.O. S. 178.
222) Quassowski-Schlegelberger, a.a.O. S. 131.
223) Heilbrunn, Beziehungen zwischen Geschäftsbericht und Jahresabschluß. Z.f.Hw.F. 1933 S. 429.

Wohnansprüchen entsprechen und demgemäß höhere Mietsätze einbringen müßten.

Besondere Erläuterungen werden regelmäßig zu der Position „noch nicht abgerechnete Neubauten“ gemacht werden müssen. Hier sind die Bewertungsgrundsätze und Unterlagen herauszustellen, da diese Position für die Beurteilung der Liquidität der Genossenschaft von Bedeutung ist. Auch die bis zur Vollendung voraussichtlich noch notwendigen Aufwendungen sind schätzungsweise anzugeben [224]).

In der Regel wird der Geschäftsbericht Angaben über die Art und den Zweck der Beteiligungen machen müssen. Auch der Anteil der Genossenschaft an der abhängigen Gesellschaft (prozentual und absolut) ist als wesentlicher Faktor für die Bewertung anzugeben. Beteiligungen, die lediglich auf vertraglicher Grundlage beruhen, sind gleichfalls aufzuführen. Außerdem muß aus der Berichterstattung hervorgehen, ob die Beteiligungen freiwillig oder aber auf Grund besonderer Verhältnisse zwangsweise vorgenommen werden mußten. Vor allem müssen auch die Verpflichtungen, die mit der Beteiligung verbunden sind, zur Abgrenzung der u. U. zur Auswirkung kommenden Haftungsverhältnisse angegeben werden. Handelt es sich um Beteiligungen in der Form von Wertpapieren, so sind etwaige Verfügungsbeschränkungen und Sicherheitsübereignungen anzuführen. Das gilt in gleichem Maße auch für Wertpapiere, die zum Umlaufsvermögen gehören. Da die Baugenossenschaften nur in Ausnahmefällen Wertpapiere als Umlaufsvermögen besitzen dürfen, sollte der Geschäftsbericht angeben, zu welchem Zwecke die Papiere erworben worden sind. Es könnte sich hier auch um genossenschaftsfremde Geschäfte handeln.

Beim Umlaufsvermögen kann die Sicherheit der dem Unternehmen zustehenden Hypotheken und Grundschulden durch einen Hinweis auf die Eingänge der Zins- und Tilgungszahlungen dargestellt werden [225]). Auch die Position der rückständigen Mieten und Gebühren bedarf unter Berücksichtigung besonderer Wirtschaftsverhältnisse eine Erläuterung. Die Höhe dieser Rückstände entwirft ein Bild über die Struktur der laufenden Erträge; eine Feststellung, die für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Genossen sehr bedeutsam ist. Gleichzeitig können durch diese Angaben die in dem Lagebericht gemachten Feststellungen über die zukünftige Bautätigkeit und Verwaltung der Genossenschaft abgerundet werden.

Soweit die Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes in dem Jahresabschluß keine klare Aufgliederung gefunden haben, muß der Geschäftsbericht das nachholen. Vor allem sind die den Verpflichtungen zugrunde liegenden Rechtsgeschäfte zu erwähnen. Auch die Position der Forderungen an abhängige Unternehmungen wird unter Bezugnahme auf die Beteiligungen einer Erläuterung bedürfen.

---

224) Koenen, a.a.O. S. 213.
225) Koenen, a.a.O. S. 213.

Eine Erläuterung der Position „sonstiges Umlaufsvermögen" und der Rechnungsabgrenzungsposten wird nicht zu umgehen sein, wenn der Inhalt dieser Posten nicht einwandfrei aus dem Formblatt hervorgeht.

2. Erläuterung der Passivseite.

Bei der Erläuterung der Passivseite der Bilanz muß die Entwicklung des Geschäftsguthabenbestandes im Zusammenhang mit den Veränderungen der Zahl der Mitglieder untersucht werden. Als wesentlich sind dabei die Einwirkungen der in dem laufenden Geschäftsjahr auszuzahlenden Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder auf die Liquiditätsverhältnisse der Unternehmung zu erörtern. Soweit der Mitgliederbericht nicht bereits darauf eingegangen ist, sind auch die am Jahresabschluß ausgesprochenen Kündigungen zu erwähnen[226]). Für die Liquiditätsverhältnisse der Genossenschaft ist außerdem die Tatsache bezeichnend, in welchem Maße die Bauvereinsabteilung der Bau- und Bodenbank zu Vorschußzahlungen auf Geschäftsguthaben in Anspruch genommen wurde[227]).

Bei der Bedeutung des Eigenkapitals für die Finanzierung der Baugenossenschaften werden sich die Erläuterungen stark mit der Entwicklung dieser Finanzierungsquelle beschäftigen müssen. Die Bildung und Inanspruchnahme der Reserven und Rücklagen, vor allem auch eine Erläuterung der Wertberichtungsposten und Rückstellungen wird die Aufgliederung dieser Positionen in dem Formblatt ergänzen müssen.

Die Zusammensetzung und die Quellen des langfristigen Fremdkapitals gehen einmal aus dem Bilanzformular des Hauptverbandes und anderseits aus den Erklärungen hervor, die der Geschäftsbericht im allgemeinen Teil über die voraussichtlichen oder bereits stattgehabten Veränderungen in der Zusammensetzung der Kapitalgeber und der Zins- und Tilgungsbedingungen gibt. Außerdem muß der Geschäftsbericht unbedingt eine Erklärung über die Ablösung der Zwischenkredite geben. Angaben über die Ablösungsmöglichkeiten, und Hinweise auf etwa bereits zur Verfügung gestellte langfristige Kapitalbeträge oder aber die voraussichtliche Erfüllung der Voraussetzungen für die Zuteilung sind für die Berichterstattung als unbedingt notwendig anzusehen. Die Darstellung geschieht am besten in der Form von übersichtlichen Tabellen, in Anlehnung an die für die Inventur gemachten Aufstellungen.

Die Bedeutung der Spareinlagen für die Finanzierung der genossenschaftlichen Aufgaben ist bereits an anderer Stelle hervorgehoben worden[228]). Die Gefahr, die sich aus einer Vertrauenskrise für das Fortbestehen der Genossenschaft aus diesen Spareinlagen ergeben kann, verlangt eine möglichst eingehende Unterrichtung der Mitglieder und Interessenten über die Höhe, Zusammensetzung und Entwicklung des Einlagebestandes. Dabei wird ein Auszug aus den für die Inventur zu machenden Angaben

226) s. S. 94 dieser Arbeit.
227) s. S. 59 dieser Arbeit.
228) s. S. 68 dieser Arbeit.

vorteilhaft sein, in dem die Gliederung der Spareinlagen nach ihrer Höhe und je nach dem, ob die Geldgeber Mieter sind oder nicht, vorgenommen wird [229]).

Auch ein Ausweis der jeweils vereinbarten Kündigungsfristen kann sich werbend für die Genossenschaft auswirken. Die auf Empfehlung des Hauptverbandes von vielen Genossenschaften vorgenommene treuhänderische Sicherung der Spareinlagen durch Treuhandstellen für Bauvereinigungen ist in diesem Zusammenhang anzuführen und, soweit notwendig, die Durchführung der treuhänderischen Verwaltung zu erläutern [230]). Hier wird die Genossenschaft im Geschäftsbericht vor allem beratend auf die Genossen einwirken können.

Im Zusammenhang mit den Zahlungen von Kaufanwärtern ist auf die Bautätigkeit hinzuweisen, aus deren Entwicklung die Anwärter eine Erfüllung ihrer Wünsche erwarten können. Das Gleiche gilt für die Mieterdarlehen, deren Zusammensetzung (Mieter und Wohnungsanwärter) und Höhe bedeutsam ist.

Die Erläuterung der Position „Handwerkerschulden" muß gleichfalls auf die Bautätigkeit und vor allem auf die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft Bezug nehmen. Es ist außerdem anzugeben, inwieweit und in welcher Form die Handwerker sich an der Finanzierung der Bauvorhaben betiligt haben und unter welchen Bedingungen die Rückzahlungen der Schulden zu geschehen hat. Auch auf die Ablösung der Garantieleistungen der Handwerker ist einzugehen.

Selbstverständlich muß der Geschäftsbericht auf die Entstehung und den Umfang der wichtigsten Posten der Bürgschaftsverpflichtungen eingehen. Falls sie mit einzelnen bestimmten Vermögensteilen in unmittelbarer Verbindung stehen, ist auf diese hinzuweisen. Außerdem gibt es eine ganze Reihe von Vermögensteilen und Verpflichtungen, die unter mehreren Posten ausgewiesen werden könnten (z. B. nicht dinglich gesicherte Restkaufgeldforderungen an Vorstandsmitglieder, die unter den sonstigen Forderungen an den Vorstand erscheinen und eigentlich unter den sonstigen Forderungen erscheinen müßten). Der Geschäftsbericht muß auf diese Zusammenhänge eingehen, soweit sie nicht ohne weiteres aus der Bilanz hervorgehen (vgl. § 33 d III letzter Satz Gen.Ges.).

---

229) Richtlinien für die Inventur von Bauvereinigungen S. 47.

230) Die Deutsche Treuhand GmbH. für Bauvereinigung übernimmt z. B. nach ihrer Satzung unter anderem die Sicherung von Spareinlagen. Die Baugenossenschaft muß in Höhe der Spargelder für die Treuhandstelle Grundschulden an sicherer Stelle eintragen lassen. Die Treuhandgesellschaft übernimmt die Schulden für die Spargläubiger (Inhaber der Sparbücher) der Genossenschaft, die wirklich berechtigte Inhaber der Grundschulden sind. Spargelder, die den Nennbetrag der Grundschulden überschreiten, sind auf ein bei bis zur Bestellung weiterer Grundschulden verzinslich anzulegen. — Außer dem sächsischen Verband haben sich noch eine Reihe anderer Prüfungsverbände eigener Treuhandgesellschaften mit gleichen Aufgaben angegliedert.

3. Die Erläuterung der Erfolgsrechnung.

Die Gliederung der Erfolgsrechnung für gemeinnützige Baugenossenschaften ist weit genug, um einen klaren Einblick in die jährliche Ertragsgestaltung zu gestatten [231]), zumal das Formblatt des Hauptverbandes die gesetzlichen Mindestvorschriften noch sehr erweitert hat. Der Geschäftsbericht kann sich in Verbindung mit diesem Formblatt daher im wesentlichen darauf beschränken, die Erträge und Aufwendungen des abgeschlossenen Geschäftsjahres mit denen der vergangenen Geschäftsperioden zu vergleichen, auffällige Veränderungen aufzuzeigen und zu untersuchen. Dabei ergibt sich auch die Möglichkeit zu einem Hinweis auf die voraussichtliche zukünftige Ertragsentwicklung und damit die Grundlage für einen aufzustellenden Wirtschaftsplan.

Die bestehende Gliederung der Aufwendungen und Erträge in regelmäßige und außerordentliche läßt in Verbindung mit den übrigen Teilen des Geschäftsberichtes auch ohne besondere Erläuterungen eine Schätzung der zukünftigen Ertragsgestaltung zu. Dabei können Angaben über den durchschnittlichen Mietertrag pro Wohnung, nach Zahl und Größe gegliedert, behilflich sein. Zur Beurteilung der Aufwendungen wird die Feststellung der durchschnittlichen Belastung einer Wohnungseinheit mit Geschäfts- und Betriebskosten vorgeschlagen [232]).

Aus dieser kritischen Erläuterung der Aufwands- und Ertragsrechnung ergibt sich folgerichtig eine Erläuterung des Gesamtertrages oder Verlustes, dessen derzeitige und voraussichtliche zukünftige Entwicklung eine Stellungnahme von Seiten des Vorstandes verlangt.

Am Schlusse des Geschäftsberichtes wird außerdem auf etwaige Bemerkungen des Revisionsverbandes über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung einzugehen sein. In diesem Zusammenhang sind die zur Beseitigung der Ausstellungen ergriffenen Maßnahmen und ihr Erfolg zu erörtern.

B. Umfang und Grenzen des Geschäftsberichtes.

Der Umfang und die Grenzen der Berichterstattung sind im Genossenschaftsgesetz nicht ausdrücklich festgelegt. Es können jedoch sinngemäß die im HGB. § 260 a (4) und im Aktiengesetz § 128 für die Aktiengesellschaften getroffenen Bestimmungen angewandt werden. Danach hat die Berichterstattung einer gewissenhaften und getreuen Rechnungslegung zu entsprechen.

Mit dieser Formulierung ist ein Maßstab gefunden, nach dem die Rechenschaftslegung in allen ihren Teilen hinsichtlich ihrer Ordnungsmäßigkeit beurteilt werden kann. Der Bericht muß vor allem eine voll-

231) Koenen, a.a.O. BVK. 1936. S. 214.
232) Koenen, a.a.O. BVK. 1936. S. 215.

ständige und wahre Darstellung geben, so daß in keiner Weise falsche Vorstellungen oder Verschleierungen der Wirtschaftslage der Genossenschaft entstehen können. Ein Verstoß gegen diese Vorschriften kann Strafbarkeit nach § 147 Gen.Ges. nach sich ziehen.

Neben den Erläuterungen der Bilanzpositionen muß der Geschäftsbericht auch über Tatsachen berichten, die nicht zahlenmäßig aus der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung hervorgehen; sei es, daß sie buchhaltungstechnisch nicht zu erfassen sind oder aber, daß der Gesamtüberblick durch ihre Hereinnahme gestört würde. Anderseits kann die Unterlassung des Ausweises einer bilanzierungspflichtigen Tatsache nicht ohne weiteres durch die Erwähnung im Geschäftsbericht ausgeglichen werden [233]); stehen doch dem Außenstehenden zur Einblicknahme meist nur die veröffentlichte Bilanz und die Ertragsrechnung zur Verfügung. Das Reichsgericht steht auf dem Standpunkt, daß ein in der Bilanz unterlassener Ausweis durch eine entsprechende Erwähnung im Geschäftsbericht richtig gestellt werden kann [234]). Doch wird man diese Entscheidung nicht generell für jeden einzelnen derartigen Fall gelten lassen können, sondern vielmehr die besonderen Beweggründe für eine derartige Maßnahme berücksichtigen müssen.

Eine Begrenzung erfährt die Berichterstattung auch bei Genossenschaften nur insoweit, als das überwiegende Interesse einer der beteiligten Gesellschaften und das der Allgemeinheit (nach dem Aktiengesetz „der gemeine Nutzen von Volk und Reich" § 128) es erfordern. (§ 260 a HGB.). Wenn diese Schutzklausel, wie sie im Aktienrecht genannt wird, auch im Genossenschaftsgesetz keine besondere Formulierung gefunden hat, so ergibt sich diese Forderung doch zwangsläufig aus der herrschenden Wirtschaftsauffassung. Soweit schwebende Verhandlungen über Verträge oder Kaufabschlüsse durch Veröffentlichung gefährdet werden können, erfordert es die Sorgfaltspflicht des Vorstandes von einer Bekanntgabe abzusehen. Eine derartige Beschränkung kann vor allem auch Tatsachen betreffen, die sich etwa aus Maßnahmen im Rahmen des Schutzbereichgesetzes vom 24. 1. 1935 (RGBl. I. S. 499) und Durchführungsverordnungen im Zusammenhang mit der Wiederwehrhaftmachung des Deutschen Volkes ergeben.

Innerhalb dieser Grenzen hat die Berichterstattung alles mitzuteilen, was nach sorgfältiger, unparteiischer Prüfung erforderlich ist, um ein umfassendes Bild über den Vermögensstand und die besonderen Wirtschaftsverhältnisse der Baugenossenschaft zu bekommen, wobei die Interessen der Gesellschaft, der Allgemeinheit und der Gläubiger in Betracht zu ziehen sind [235]). Es kann auch vorkommen, daß dem Vorstand die zu berichtende Tatsache bei der Abfassung des Berichtes nicht bekannt war. Es kommt dann darauf an, ob der Vorstand bei Wahrung der erforder-

233) Heilbrunn, a.a.O. S. 421.
234) Urteil vom 15. 10. 1934. (3 D 1357/33) zitiert und widersprochen bei Horn a.a.O. S. 990.
235) Quassowski-Schlegelberger, a.a.O. S. 154.

lichen Sorgfalt die fraglichen Tatsachen hätte kennen müssen. Ist das nicht der Fall, so kann der Geschäftsführung aus einem Verschweigen einzelner Vorfälle und ihrer etwaigen Folgen für die Unternehmung kein Vorwurf gemacht werden[236]). Hat es der Vorstand jedoch an der notwendigen Sorgfalt fehlen lassen, so muß er für den dadurch entstehenden Schaden aufkommen. (§ 34 Gen.Ges.).

Vierter Teil.

Die Auswertung des Jahresabschlusses von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

I. Grundsätzliches.

Der Jahresabschluß ist in allen seinen Teilen dazu bestimmt, den Interessenten einen möglichst sicheren Einblick in die wirtschaftliche Lage der Unternehmung zu geben. Es müssen daher die einzelnen Angaben der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Geschäftsberichtes kritisch untersucht, miteinander verglichen und schließlich zu einem Gesamtbild über die Wirtschaftslage der Unternehmung vereinigt werden. Das Ergebnis einer solchen Untersuchung ist die Feststellung, ob das Unternehmen, in diesem Falle die Baugenossenschaft, als Betrieb lebensfähig und als Unternehmung leistungsfähig im Sinne ihrer Aufgaben ist[237]).

Eine derartige Auswertung des Jahresabschlusses einer gemeinnützigen Baugenossenschaft muß, wie bereits mehrfach betont wurde, grundsätzlich drei Tatsachen berücksichtigen:

1. Die Eigenart der Unternehmung als Genossenschaft,
2. Ihre besondere Aufgabe des Wohnungsbaues,
3. Ihren besonderen gemeinnützigen Charakter.

Diese Gegebenheiten drücken naturgemäß allen Teilen des Abschlusses des Wohnungsunternehmens den Stempel auf. Ein abschließendes Gesamturteil über seine Lage muß unrichtig ausfallen, wenn diese besonderen Verhältnisse nicht in Betracht gezogen werden.

Die vorzunehmende Untersuchung muß schrittweise vorgenommen werden. Lehrer[238]) spricht von einer Aufteilung des Untersuchungsobjektes, in erster Linie der Bilanz und der Ertragsrechnung, in einzelne Untersuchungsfelder. Diese müssen jedoch in betriebswirtschaftlicher Hinsicht so eng miteinander verknüpft sein, daß eine Gesamtschau darauf aufbauen kann.

---

236) ebenda.
237) Hildebrandt, Wegweiser für genossenschaftliche Prüfungen. S. 57.
238) Lehrer, Der Bilanzvergleich S. 180.

Ausgehend von der Aktivseite der Bilanz wird zunächst die Vermögensstruktur geprüft. Nachdem anschließend auch die finanzielle Konstitution, der Kapitalaufbau der Unternehmung durch die Passivseite der Bilanz eine Klärung gefunden hat, kann eine Gegenüberstellung der Aktiv- und Passivseite der Bilanz vorgenommen werden. Das Ergebnis dieser Gegenüberstellung zeigt das Verhältnis der Vermögens- und Kapitalwerte zueinander. Dieser Vergleich ermöglicht erst den Gesamtüberblick. Er gibt Antwort auf die Fragen des Risikos und der Sicherheit der Unternehmung und kennzeichnet damit dessen Leistungsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten.

II. Die Vermögensstruktur der Baugenossenschaft.

Die Vermögensstruktur der gemeinnützigen Baugenossenschaft ist durch ihr Aufgabengebiet gekennzeichnet. Alle finanziellen Mittel, die der Genossenschaft zur Verfügung stehen, müssen für die Erstellung der Wohnanlagen verwendet werden. Ein Blick auf die vom Verband sächsischer Wohnungsunternehmen aufgestellten Durchschnittsbilanz bestätigt diese Feststellung [239]). Die Aktivseite dieser Bilanz setzt sich aus folgenden Vermögensgruppen zusammen:

Anlagevermögen I (Häuser, Aufwertungsausgleichskonto)	86,6%
Anlagevermögen II (Neubauten, Land)	11,1%
Betriebsvermögen I (liquide Mittel, Effekten, Debitoren)	2,0%
Betriebsvermögen II (Einrichtungen, Beteiligungen, Material)	0,3%
Gesamtvermögen:	100,%

Nach der Gliederung des Formblattes muß die Gruppe Betriebsvermögen II noch zum Anlagevermögen rechnen.

Die Anlagen bilden die langfristigen Umschlagsgüter der Baugenossenschaft. Ihr Anteil am Gesamtvermögen muß daher, solange die Unternehmung ihre Aufgaben sinngemäß erfüllt, immer ausschlaggebend für die wertmäßige Gliederung der Aktivseite der Bilanz sein. Neben dieser Vermögensgruppe nimmt das Betriebsvermögen einen unverhältnismäßig geringen Raum ein. Sein Umfang ist abhängig von der Größe und Art der Aufwendungen zur Aufrechterhaltung des Wertumlaufes in der Unternehmung und zur Fortführung der Unternehmungstätigkeit.

Die anteilmäßigen Verhältnisse des Anlagevermögens und des Betriebsvermögens am Gesamtvermögen werden trotz gelegentlicher Schwankungen dauernd gleich bleiben müssen. Die regelmäßigen Aufwendungen für die Instandhaltung und den Betrieb der Anlagen erfordern laufend einen bestimmten Bestand an Betriebsvermögen, der einmal abhängig ist von dem Umfang der zu verwaltenden Anlagen und anderseits auch von der Entwicklung der laufenden Erträge.

239) Die Genossenschaftswoche S. 63.

Veränderungen innerhalb der Relationen Anlagevermögen I und II und dem Betriebsvermögen I und II können verschiedene Ursachen haben. Sie können absichtlich zur Unterstützung besonderer Betriebsmaßnahmen vorgenommen werden. Anderseits aber können sie dauernde oder vorübergehende Störungen zum Ausdruck bringen, die von außen in die Unternehmung hineingetragen wurden. So wird zum Beispiel die Genossenschaft bei Vorliegen eines größeren Bauvorhabens nach einer längeren Bauruhe einen größeren Bestand an Betriebskapital aufweisen müssen, aus denen sie die notwendigen Anfangsarbeiten finanzieren kann. Die Gruppe Anlagevermögen II wird dementsprechend einen geringeren Anteil am Gesamtvermögen einnehmen. Anderseits ist der Umfang des Betriebsvermögens nach Erledigung eines Bauvorhabens stark zugunsten einer Steigerung des Anlagevermögens (Neubauten) vermindert worden. Bei einer in dauerndem Wachsen befindlichen Baugenossenschaft wird dieser Zustand am Ende des Geschäftsjahres regelmäßig eingetreten sein, da im Winter die Bauten zwar vollendet, jedoch noch nicht abgerechnet worden sind. Aus dieser Tatsache ergibt sich auch der relativ große Anteil der Neubauten in der Vermögensaufgliederung der Durchschnittsbilanz.

Auch innerhalb der einzelnen Positionen der Vermögensgruppe kann eine Verschiebung der anteilmäßigen Verhältnisse der einzelnen Vermögensteile vorkommen. Man denke beispielsweise an eine Verminderung der liquiden Mittel und eine dauernde Zunahme der Debitoren (rückständige Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen) als Zeichen einer gestörten Ertragsentwicklung.

Eine Auswertung der Aktivseite der Bilanz muß demnach die einzelnen Vermögensgruppen und innerhalb der Gruppen die einzelnen Vermögensteile zueinander in Beziehung setzen. Der schließliche Vergleich mit den Untersuchungsergebnissen der Bilanzen früherer Geschäftsjahre und den Verhältniszahlen einer etwa bekannten Durchschnittsbilanz wird in Verbindung mit den Angaben des Geschäftsberichtes erkennen lassen, welche wirtschaftlichen Verhältnisse den beobachteten Veränderungen zugrunde liegen. Vor allem aber ist die Feststellung maßgebend, ob die Veränderungen der individuellen Vermögenskonstitution der Baugenossenschaft[240]) gewollte sind, oder aber, ob ungünstige oder günstige äußere Verhältnisse sie verursacht haben.

III. Die Kapitalstruktur der Baugenossenschaft.

Die Kapitalstruktur der Baugenossenschaft findet ihren Ausdruck auf der Passivseite der Bilanz. Das Bild über ihren finanziellen Aufbau muß maßgebend von der Tatsache beherrscht sein, daß es sich hier um eine Personenvereinigung von wirtschaftlich Schwachen handelt. Gleichzeitig ist auf die Kapitalbewegungen durch Veränderung der Mitgliederzahl und auf die Haftverpflichtungen der Mitglieder Rücksicht zu nehmen.

---

240) Kalveram, Buchhaltung S. 21.

Die Durchschnittsbilanz weist folgene anteilige Verhältnisse der einzelnen Kapitalteile auf:

I.	Langfristige Schulden, (fundiert und nicht fundiert)	78,7%
II.	Schwebende Schulden	9,4%
III.	Eigenkapital (Geschäftsguthaben, Reserven, Gewinn)	11,9%
	Gesamtkapital:	100,0%

Man erkennt den geringen Anteil des Eigenkapitals im Verhältnis zu dem hohen Betrag an Fremdkapital. Allerdings wird das Gewicht des Eigenkapitals noch durch den Betrag der Haftsumme verstärkt. Ihre in Betracht zu ziehende Höhe geht aus dem Bericht über die Mitgliederbewegung und aus dem Geschäftsbericht (Angaben über die Leistungsfähigkeit der Genossen) hervor[241]).

Das Verhältnis der Kapitalteile untereinander ist größeren Schwankungen unterworfen als das der Vermögensteile. Vor allem machen sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hier stärker bemerkbar. Größere Veränderungen kann in erster Linie der Anteil des Eigenkapitals erfahren. Die Austritte der Mitglieder, ungünstige Wirtschaftsverhältnisse und Verlustabschlüsse führen unmittelbar zur Verminderung des Eigenkapitals. Auch das Alter der Genossenschaft wirkt sich auf die anteilige Höhe aus. Eine ältere Baugenossenschaft mit einem entsprechenden Anlagenbestand hat in der Regel im Laufe der Jahre aus den Erträgen und durch vorsichtige Bilanzierung eine größere Menge Eigenkapital ansammeln können. Da anderseits das Eigenkapital für die Gläubiger gleichzeitig Garantiefonds für die Sicherheit der Unternehmung ist und somit als Kreditunterlage dient[242]), ergibt sich für die Genossenschaft die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Kredite; ein Umstand, den sie im Interesse ihrer Aufgaben auf jeden Fall ausnutzen muß. Dadurch aber wird das Verhältnis des Eigenkapitals zum Fremdkapital wieder zugunsten des letzteren verändert.

Die Höhe der schwebenden Schulden ergibt sich einmal aus der Bautätigkeit und anderseits aus dem Aufwand zum Unterhalt und der Verwaltung der Betriebsanlagen. Außerdem sind vor allem die kurzfristigen Schulden in ihrer Höhe sehr stark von der laufenden Ertragsentwicklung abhängig. Veränderungen unregelmäßiger Art innerhalb dieser Vermögensgruppe (nach dem Formblatt die Verbindlichkeiten ausschließlich der Schuldverschreibungen und Hypotheken) werden im Geschäftsbericht ihre Erläuterungen finden müssen. Bei der Untersuchung der fremden Mittel ist vor allem auch die Dauer der Investierungen, die Dringlichkeit und Fälligkeit der Schuldverpflichtungen zu beachten. Diese Verhältnisse sind für die Beurteilung der finanziellen Lage der Genossenschaft von ausschlaggebender Bedeutung.

---

241) s. S. 100 ff. dieser Arbeit.
242) Grünfeld, a.a.O. S. 13.

In Verbindung mit dem Geschäftsbericht kann eine Auswertung der Bilanzzahlen der Passivseite in der gleichen Weise vorgenommen werden wie die der Vermögensseite. Die anteilsmäßige Zusammensetzung der einzelnen Kapitalteile und die Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals im Berichtsjahr im Vergleich mit früheren Geschäftsjahren und mit einem bekannten Durchschnitt muß eindeutig festliegen, bevor man die finanzielle Kräfte der Unternehmung und die Möglichkeiten ihrer Ausnutzung für die Zukunft beurteilen kann.

IV. Die Risiko- und Sicherheitslage der Baugenossenschaft.

Wie bereits erwähnt, kann eine getrennte Untersuchung der Kapital- und Vermögenssphäre nicht den erwünschten Überblick über die Gesamtlage eines Betriebes geben. „Die Kapital- und Vermögensstruktur eines Betriebes stehen in einem unmittelbaren betriebswirtschaftlichen Zusammenhang. In jedem Zeitpunkt gibt es für jeden Betrieb optimale Wertverhältnisse. Optimal hinsichtlich der Zusammensetzung von Vermögen und Kapital und optimal hinsichtlich der Größe des einzelnen Vermögensteiles. Es handelt sich also um für das Bestehen des Unternehmens wesentliche Gleichgewichtsverhältnisse zwischen Vermögensteilen, Kapitalteilen und wechselseitigen Beziehungen untereinander“ [243]). Man kann in diesem Zusammenhang auch von einer Homogenität der Vermögens- und Kapitalteile sprechen. Charakter und Laufzeit der aufgenommenen Gelder müssen mit entsprechenden Eigenschaften der Vermögensteile übereinstimmen, die mit ihnen finanziert wurden [244]). Die Feststellung dieser Gleichgewichtsverhältnisse, aus deren Schwankungen das Risiko der Unternehmung entspringt, kann nur durch einen Vergleich der Einzelergebnisse der Untersuchung der Kapital- und Vermögensseite der Bilanz geschehen. Erst nach dieser Gegenüberstellung kann endgültig die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft beurteilt werden.

Dabei muß man sich dessen bewußt sein, daß die Eigenart der Baugenossenschaft und ihre besondere Aufgabe vor allem zwei Gefahrenpunkte hervortreten lassen: Einmal das Risiko aus der Finanzierung und das der Liquidität.

An der bereits erwähnten Durchschnittsbilanz des sächsischen Revisionsverbandes können die vielfachen Beziehungen zwischen der Aktiv- und Passivseite und ihren einzelnen Vermögensteilen zum Teil aufgezeigt werden. Selbstverständlich sollen und können die hier angeführten Verhältnisse nur Beispiele und Anhaltspunkte für eine praktische analytische Untersuchung von Baugenossenschaftsabschlüssen geben.

---

243) Nicklisch, Die Betriebswirtschaft, 7. Aufl. S. 443.
244) PZK. Richtlinien für die materielle Revision von Kreditgenossenschaften S. 12.

Durchschnittsbilanz[245]).

Aktiva:

Anlagevermögen I		
Häuser	85,8%	
Aufwertungs-Ausgleich	0,8%	86,6%
Anlagevermögen II		
Neubauten	8,3%	
Land	2,8%	11,1%
Betriebsvermögen I		
Liquide Mittel	1,5%	
Effekten	0,1%	
Debitoren	0,4%	2,0%
Betriebsvermögen II		
Einrichtungen	0,1%	
Beteiligungen	0,1%	
Material	0,1%	0,3%
Aktiva:		100,%

I. Langfristige und fundierte Schulden	74,7%	
nicht fundierte Schulden	4,0%	78,7%
II. Schwebende Schulden		9,4%
III. Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	8,7%	
Reserven	2,7%	
Gewinn	0,5%	11,9%
Passiva:		100,0%

a) Der Kapitaldeckungsgrad.

Das Risiko aus der Finanzierung findet seine Erläuterung in der Feststellung des Kapitaldeckungsgrades. Aus ihm ist zu ersehen, ob das in der Baugenossenschaft investierte Kapital eine betriebswirtschaftlich zweckmäßige Verwendung gefunden hat[246]). Ein Blick auf die Verhältniszahlen der Durchschnittsbilanz zeigt, daß die gesamten langfristigen Schulden bei Erstellung der Anlagen Verwendung gefunden haben. Ein Teil dieser Anlagen stellt Eigenkapital der Unternehmung dar.

Dem Anlagevermögen I in Höhe von 86,6% der Bilanzsumme entsprechen langfristige Schulden mit einem Anteil von 78,8% und Eigenkapital mit 7,9%. Den langlebigen Realwerten entspricht auf der Passivseite ein gleich großer Anteil von langfristig und nominell gebundenem

245) Die Genossenschaftswoche S. 63.
246) Lehrer, a.a.O. S. 197.

Fremdkapital und unkündbarem Eigenkapital (9% des Anlagevermögens). Man kann hier von einer praktischen Durchführung des „Prinzips der Wertgleichheit in der Bilanz“ sprechen [247]). Auf diese Weise ist das Unternehmungsvermögen bei Wertschwankungen auf dem Geldmarkt gegen einen tatsächlichen Wertverlust (Kaufkraftverlust, Leistungsverlust) auf die Dauer gesichert. Die in diesen Verhältniszahlen zum Ausdruck kommenden Wertverhältnisse bestätigen die regelmäßig bei den Baugenossenschaften eingehaltenen Finanzierungsgrundsätze, nach denen die Wohnanlagen mit 90% langfristigem Fremdkapital und 10% Eigenkapital errichtet werden.

Auch die übrigen Kapitalteile müssen eine ähnlich zweckmäßige Verwendung in der Unternehmung gefunden haben. Wenn man die Deckung der weiteren Kapitalteile von der Vermögensseite her betrachtet, so kann man an dem vorliegenden Beispiel beobachten, daß dem Anlagevermögen II mit 11,1% der Bilanzsumme die schwebenden Schulden mit 9,4% und, entsprechend dem Restbetrag, 1,7% Eigenkapital gegenüberstehen. Es zeigt sich aus dieser Gegenüberstellung, daß für die Finanzierung der noch nicht ertragbringenden Anlagen in noch stärkerem Maße (18% des Anlagevermögens II) Eigenkapital herangezogen werden muß.

Die Verwendung der schwebenden, mittelfristigen Verbindlichkeiten bei der Erstellung von Neuanlagen ist bei geordneter Wirtschaftsführung der Baugenossenschaft insofern gerechtfertigt, als die Fristen der Kapitalhingabe der Zeit entsprechen, nach der bei Fertigstellung der Anlage eine Ablösung durch langfristige Kreditgabe (Hypotheken) gesichert ist.

Die Aufgaben des Betriebsvermögens zur Sicherung des Wertkreislaufes in der Unternehmung wurde bereits hervorgehoben. Nach den Erläuterungen zu der Durchschnittsbilanz setzt sich das Betriebsvermögen in Höhe von 2,3% des Gesamtvermögens zusammen aus einer Liquiditätsreserve in Höhe von 10% der Geschäftsguthaben = 0,7% der Bilanzsumme; weiterhin aus dem Gewinn mit 0,5% und einer weiteren Liquiditätsreserve für die Rücklagen und Spargelder in Höhe von 1,1% des Gesamtkapitals [248]). Es dient demnach ein Teil des Eigenkapitals zur Deckung vor allem des kurzfristigen Fremdkapitals. Dabei spielen die noch gesondert zu behandelnden Fragen der Liquidität eine wichtige Rolle.

Bei der Untersuchung der Gleichgewichtsverhältnisse zwischen Vermögen und Kapital ist unbedingt der besondere Charakter einzelner Positionen der Verbindlichkeiten zu berücksichtigen. Die Untersuchung der Passivseite der Bilanz hat gezeigt, daß Teile der Spargelder, der Kaufanwärterzahlungen, der Mieterdarlehen und Handwerkerschulden als Eigenkapitalsurrogate oder wenigstens als langfristiges Fremdkapital angesehen werden können. In Verbindung mit den Angaben des Geschäftsberichtes (Aufgliederung der Spareinlagen nach Fristigkeiten, Erläuterungen zu den übrigen Kapitalpositionen) kann man die tatsächlichen wirt-

247) Schmidt, Organische Bilanz III. Aufl. 1929 S. 125.
248) Die Genossenschaftswoche S. 63.

schaftlichen Verwendungsmöglichkeiten dieser Kapitalteile erst richtig beurteilen. Es ergibt sich dann unter Umständen ein ganz anderes Bild von der Gleichgewichtslage zwischen Vermögen und Kapital als bei Berücksichtigung nur der durch die Kontenbezeichnungen ausgedrückten Verhältnisse.

b) Der Liquiditätsgrad.

Die Untersuchung des Liquiditätsgrades einer Baugenossenschaft erscheint als die notwendige Ergänzung der Feststellungen des Kapitaldeckungsgrades[249]). Ihre Bedeutung geht daraus hervor, daß die allgemeine Vermögensstruktur dieser Unternehmung an und für sich die Gefahr einer Illiquidität in sich birgt. Es ist daher die Bilanz daraufhin zu prüfen, in welchem Verhältnis die flüssigen und leicht realisierbaren Aktivwerte zu den Verbindlichkeiten stehen. In dem vorliegenden Falle handelt es sich um die Gegenüberstellung des Umlaufsvermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Man bezeichnet diese Maßnahme als eine Untersuchung der „Liquidität auf mittlere Sicht“[250]). Ihr muß zwangsläufig eine Untersuchung der „Liquidität auf kurze Sicht“ oder der „Barliquidität“" folgen. (Sofort greifbare Regulierungsmittel einschließlich der jederzeit flüssigen Umlaufswerte zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten). Selbstverständlich müssen auch die passiven Rechnungsabgrenzungsposten zu den Verbindlichkeiten gerechnet werden, soweit es sich nicht um rückständige Dienstleistungen handelt. Zu dem liquiden Vermögen gehören dafür auf der Aktivseite die baren Vorausleistungen der Baugenossenschaft.

Die Ermittlung der Liquidität auf mittlere Sicht geschieht durch einen Vergleich der einzelnen Positionen des Umlaufsvermögens und der kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten mit den beiden Bezugsgrößen „Kurzfristige Verbindlichkeiten“ und „gesamtes Umlaufsvermögen“[251]). Bei diesen Vergleichen sind der zu verteilende Gewinn an Hand des Gewinnverteilungsvorschlages und die zur Auszahlung fälligen Geschäftsguthaben der am Schluß des Jahres ausscheidenden Mitglieder als fällige Verbindlichkeiten zu betrachten.

Die fälligen Gewinnanteile und Geschäftsguthaben sind vor allem auch bei Ermittlung der „Liqudität auf kurze Sicht“ in Betracht zu ziehen. Es werden dann die kurzfälligen Verbindlichkeiten nur mit den flüssigen Mitteln verglichen. Bei den Baugenossenschaften wird man zu den letzteren neben den Kassen- und Bankbeständen, Wechseln und Schecks auch die an der Börse jederzeit verkäuflichen oder aber lombardierbaren Wertpapiere rechnen können.

Die aus den Bilanzzahlen unmittelbar ersichtlichen Liquiditätsverhältnisse müssen jedoch noch ergänzt werden. Es ist weiterhin festzustellen, ob

249) Lehrer, a.a.O. S. 202.
250) ebenda S. 205.
251) Lehrer, a.a.O. S. 205.

die endgültige Finanzierung der laufenden Bauvorhaben, die Ablösung der Zwischenkredite und Bauschulden durch langfristiges Kapital gesichert ist. Die entsprechenden Ermittlungen können nur in Verbindung mit den Angaben des Geschäftsberichtes gemacht werden.

Trotzdem kann aber die tatsächliche Liquiditätslage nicht genauer untersucht werden, da die Bilanz gar nicht und die übrigen Angaben zum Jahresabschluß nur in beschränktem Umfange über die Fälligkeiten der einzelnen Kurz- und mittelfristigen Forderungen berichten. Eine genaue Berücksichtigung der Fälligkeitstermine ist nur dann nicht notwendig, wenn die Untersuchung der Liquidität durch die Aufstellung eines Finanzstatus vorgenommen wird. In dieser Aufstellung werden neben den Bilanzbeständen auch die innerhalb einer bestimmten Zeit regelmäßig zu erwartenden Aufwendungen und Erträge berücksichtigt. Die Ermittlung dieser Aufwendungen und Erträge geschieht überschlägig aus den Angaben der Erfolgsrechnung der vergangenen Wirtschaftsperiode, wobei die bekannt gewordenen Veränderungen der Ertragsgestaltung berücksichtigt werden müssen. Der Zweck dieser Statusrechnung ist die Feststellung der Menge der verfügbaren oder zusätzlich noch zu beschaffenden Zahlungsmittel[252]). Es handelt sich hier also um die Aufstellung eines Voranschlages für die finanzielle Disposition der Liquiditätsentwicklung im folgenden Geschäftsjahr.

c) Die Wirtschaftlichkeit (Rentabilität).

Die vorangegangenen Ausführungen haben mehrfach angedeutet, in welchem starken Maße besonders die Liquidität aber auch der Kapitaldeckungsgrad der Baugenossenschaft von einer gleichmäßigen Entwicklung der Aufwendungen und Erträge abhängig ist. Der außerordentlich hohe Grad der Kapitalanspannung (das Verhältnis der wichtigsten Aktiv- und Passivpositionen zum Eigenkapital[253]) und die ebenfalls daraus sich ergebende Tendenz zur Illiquidität wird allein durch die regelmäßige Ertragsentwicklung überbrückt. So würde z. B. eine Verzögerung der Zinszahlungen oder Tilgungen unter Umständen Zwangsmaßnahmen des Gläubigers nach sich ziehen und die Genossenschaft in Schwierigkeiten bringen.

Aus diesen Gründen ist es unbedingt wichtig[254]), daß auch auf lange Sicht gerechnet die laufenden Einnahmen (Mieten und Nutzungsgebühren) genügen, um die laufenden, möglichst niedrig gehaltenen Aufwendungen, (Zinsen — auch für das Eigenkapital — Tilgungen, Geschäfts- und Betriebsunkosten, Instandhaltungen und sonstige bare Aufwendungen) zu decken und die notwendigen Rücklagen zu bilden. Wenn die Betrachtung des Jahresabschlusses erkennen läßt, daß der Eingang der Mieten gesichert

252) Leitner, Bilanztechnik und Bilanzkritik S. 251.
253) Dienstanweisung, S. 36/43.
254) Lehrer, a.a.O. S. 209.

ist und den zu errechnenden Bedarf deckt, dann ist auch der Bestand der Baugenossenschaft in der Zukunft gesichert[255]). Dieses Kostendeckungsprinzip ist gerade bei den Baugenossenschaften durch die Bestimmungen der Gemeinnützigkeitsverordnung zum Richtsatz für die Kalkulation der Nutzungsentgelte gemacht worden. Daher kann, wie immer wieder betont werden muß, der bilanzmäßige genossenschaftliche Überschuß und damit im Zusammenhang die Frage nach der kapitalabhängigen Rentabilität der Unternehmung nicht der Maßstab für eine Beurteilung der genossenschaftlichen Leistungsfähigkeit sein. Der betriebswirtschaftliche Nutzen der Genossenschaft ist vielmehr in der Summe sämtlicher Vorteile zu verstehen, die den Genossen aus ihrer Verbindung mit der Unternehmung zufließen[256]).

Bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften soll sich dieser Nutzen daraus ergeben, daß die Qualität der erstellten Wohnräume möglichst gut ist und anderseits die dafür zu leistenden Nutzungsgebühren möglichst gering oder anderweitig vorteilhaft sind. Da die Kalkulation dieser Nutzungsentgelte allein von den Kosten ausgehen muß, so ergibt sich für die Genossenschaft die Pflicht, dauernd eine Kostensenkung anzustreben. Das bedeutet wirtschaftliche Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Kräfte unter Ausschaltung jeglichen privatwirtschaftlichen Gewinnstrebens. Die Feststellung, in welchem Maße die angestrebte Wirtschaftlichkeit der Verwaltung und der Grundsatz der Kostendeckung verwirklicht worden ist, läßt sich durch die Untersuchung der Aufwands- und Ertragsrechnung machen.

Die Prüfung der Erfolgsrechnung im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und damit auch auf die Gemeinnützigkeit der genossenschaftlichen Betätigung erfolgt in ähnlicher Weise wie die Untersuchung der Bilanz. Der Einblick wird bei der Erfolgsrechnung gefördert durch die grundsätzliche Trennung der ordentlichen Aufwendungen und Erträge von den außerordentlichen, so daß nach einer gesonderten Betrachtung der beiden Seiten der Erfolgsrechnung eine einwandfreie Gegenüberstellung ohne weiteres möglich ist. Besonders zu untersuchen ist der Anteil der außerordentlichen Aufwendungen und Erfolge an der Ertragsentwicklung und die Verwendung der Erträge.

Die Ergebnisse der Untersuchung der Erfolgsrechnung werden das Gesamtbild der Lage der Genossenschaft ergänzen. Sie werden gleichzeitig richtunggebend sein für die zukünftige Gestaltung der Ertragsverhältnisse, da sie gewissermaßen eine Nachkalkulation der Nutzungsgebühren darstellen. Sie gestatten eine Kontrolle der tatsächlichen Selbstkosten der Unternehmung, die mit etwa bekannten Durchschnittskosten oder den Ergebnissen früherer Geschäftsjahre verglichen werden können. Dazu wird

255) v. d. Hoff, Rechte und Pflichten der Verwaltungsorgane gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. S. 19.
256) Henzler, Erneuerung d. Dtsch. Gen.-Wesen. S. 33.

der Geschäftsbericht in seinem Inhalt Erläuterungen über besondere Verhältnisse und Veränderungen machen [257]).

V. Die Gesamtlage der Baugenossenschaft.

Die Summe der Einzelergebnisse der in den vorangegangenen Abschnitten angedeuteten bilanzanalytischen Untersuchungen des Jahresabschlusses von Baugenossenschaften ergibt die Unterlage zur Beurteilung der wirtschaftlichen Gesamtlage der Genossenschaft. Das aber ist auch das Ziel der Auswertung des Jahresabschlusses.

Der Vergleich der Einzelergebnisse miteinander zeigt die Veränderungen der Vermögens- und Kapitalverhältnisse innerhalb des Berichtsjahres. Diese Veränderungen sind der Ausdruck der Lebensbetätigung der Unternehmung. Sie können Ausdruck der verschiedensten Ursachen und Wirkungen inner- und außerbetrieblicher Art sein [258]). Für die Erkenntnis der Genossenschaftslage ist es notwendig, Ursachen und Wirkungen voneinander zu trennen, um dadurch die Grundlage für die zukünftige Unternehmungspolitik zu gewinnen. Diese Aufgabe fällt vor allem der Genossenschaftsleitung zu.

Je klarer die Angaben der Bilanz und Erfolgsrechnung gegliedert sind und je eingehender der Geschäftsbericht die bilanzmäßige Darstellung erläutert und ergänzt, umso besser werden Ursachen und Wirkungen besonders hervortretender Wertbewegungen in dem Jahresabschluß zu erkennen sein. Ein Vergleich mit den Ergebnissen anderer Jahresabschlüsse vergangener Wirtschaftsperioden läßt die letzte Entwicklung der Baugenossenschaft offenbar werden. Diese Gegenüberstellung der Jahresabschlüsse der vergangenen Jahre ist für den Beobachter deshalb so wichtig, weil sie ihm den einzigen ungefähren Anhaltspunkt für die Lage der Unternehmung innerhalb der Gesamtwirtschaft zu geben vermag. Beispielsweise wird eine rückläufige Vermögens- und Ertragsentwicklung in einer Baugenossenschaft dann zu vorsichtigen Dispositionen Anlaß geben, wenn dieser Rückgang sich innerhalb einer allgemein aufblühenden Gesamtwirtschaft vollzieht.

---

257) Die durchschnittlichen Kosten im gemeinnützigen Wohnungswesen:

		in % des Bauwertes:
Zinsen	60%	4,3%
Abschreibungen	14%	1,0%
Reparaturen	7%	0,5%
Steuern	6%	0,4%
Verwaltungskosten	4%	0,3%
Betriebskosten	3%	0,2%
Mietausfall	2%	0,1%
Gewinn	4%	0,3%
Gesamtkosten	100%	7,1%

Demnach betrüge die Jahresmiete etwa $^{1}/_{14}$ der Baukosten. Schlechtriem, Die Abschreibungen im Rechnungswesen gemeinn. Wohnungsunternehmen. S. 10.

258) Lehrer a.a.O. S. 175.

Dieser zuletzt angedeutete Vergleich zeigt bereits die Richtung an, die bei einer Auswertung des Jahresabschlusses einer Baugenossenschaft angestrebt werden muß. Die Lage der Genossenschaft muß an Hand eines sogenannten Tendenzvergleiches festgestellt werden. Als Synthese einer Einzelanalyse, eines Perioden- und Betriebsvergleiches der eigenen Bilanz mit denen vergangener Geschäftsjahre und denen anderer Unternehmungen besteht das Wesen des bilanzanalytischen Tendenzvergleiches darin, daß bei ihm die Bilanzen mehrerer Unternehmungen in ihrem zeitlichen Nacheinander gegenübergestellt und miteinander verglichen werden[259]). Es kann daraus die wirtschaftliche Entwicklungstendenz der zu untersuchenden Baugenossenschaft innerhalb der Branche, des gemeinnützigen Wohnungswesen festgestellt werden.

Gleichzeitig gibt ein solcher Vergleich auch die Möglichkeit, bis zu einem gewissen Grade die sozialen und gemeinnützigen Leistungen der zu untersuchenden Genossenschaft an denen anderer gemeinnütziger Unternehmen zu messen und zu beurteilen. Es ergeben sich auf diese Weite weiterhin Anhaltspunkte für eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaftsverwaltung, deren zahlenmäßige Darstellung immer die gemeinnützigen Bestrebungen der Baugenossenschaft klar zum Ausdruck bringen müssen. Dabei muß auch hier wieder hervorgehoben werden, daß Zahlenvergleiche allein die sozialen Leistungen der Baugenossenschaften wohl meist nicht einwandfrei darstellen können. Vielmehr muß eine Inaugenscheinnahme oder ein sachgemäßer Bericht über die tatsächlichen Verhältnisse vor einem Endurteil ergänzend hinzutreten.

Die hier untersuchte Neuordnung der Vorschriften für den Jahresabschluß von gemeinnützigen Baugenossenschaften hat nun die Aufgabe, die Auswertung des Abschlusses eines solchen Unternehmens nach allen Richtungen hin zu fördern. Die einheitlichen Vorschriften für die formelle Gliederung und den materiellen Inhalt der in den Abschlüssen aufgeführten Positionen liefern die Unterlagen für einen einwandfreien Tendenzvergleich. Die Ergebnisse des einzelnen Abschlusses können nun jederzeit von den überwachenden Revisionsverbänden an der Gesamtlage des gemeinnützigen Wohnungswesens ausgerichtet werden. Auf diese Weise lassen sich in kürzester Frist gefährliche oder vorteilhafte Entwicklungsverhältnisse erkennen und der Allgemeinheit zugänglich machen. Die Erfahrungen der günstig sich entwickelnden Baugenossenschaften können den schwächeren und neuen Unternehmungen zu einer rationelleren Organisation ihres Betriebes vermittelt werden. Die Tatsache, daß die Baugenossenschaften gemeinnützige Organisationen sind, wird diesen Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit der Baugenossenschaften und der übrigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen immer stärker werden lassen.

Auf diese Weise soll und kann die Neuordnung des Jahresabschlusses von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und damit auch der Bau-

259) ebenda S. 83.

genossenschaften einen weiteren Beitrag zur höchsten Leistungsentfaltung des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens liefern. Dann können auch in Zukunft wirtschaftlich schwache Volksgenossen vertrauensvoll ihr geringes Vermögen auch der kleinsten Baugenossenschaft zur Verfügung stellen. Sie werden immer sicher sein, daß die Genossenschaft unter sparsamstem Einsatz ihrer Mittel und mit dem Grundsatz „Gemeinnutz geht vor Eigennutz"" alles daran setzen, um ihren Genossen das ersehnte Heim oder eine Heimstätte zu schaffen.

Anhang, betreffend das als Anlage beigefügte Formblatt für den Jahresabschluß von gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Das in der Anlage beigefügte Formblatt für den Jahresabschluß von gemeinnützigen Baugenossenschaften ist — wie bereits erwähnt — durch den Hauptverband, den jetzigen Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. entwickelt worden. Es baut unmittelbar auf dem vom Gesetzgeber herausgegebenen Fomrblatt auf; geht aber in der Gliederung teilweise wesentlich mehr auf die Zusammensetzung der einzelnen Vermögenswerte und ihre Erläuterung ein. Auf der Grundlage der Bilanzierungsvorschriften des Gesetzgebers wird dieses Formblatt laufend durch den Reichsverband auf Grund der sich bei Durchführung der gesetzlichen Prüfungen der Wohnungsunternehmen ergebenden Erfahrungen und Notwendigkeiten weiter fortentwickelt.

Bei dem als Anlage beigefügten Exemplar handelt es sich bereits um eine zweite Auflage. Eine weitere ist nach Feststellungen im Zeitpunkt der Drucklegung dieser Arbeit bereits in Vorbereitung.

Literatur-Verzeichnis.

Albrecht, Rudolf: Die Beamtenbaugenossenschaften im Rahmen der deutschen Baugenossenschaftsbewegung. Düsseldorf, 1911.

Blachnitzky, Ernst: Die Betätigung der deutschen Baugenossenschaften seit Erlaß der Gemeinnützigkeitsverordnung. Dipl.-Arb. Frankfurt a. M. 1934. unveröffentlicht.

Dittmer, Rudolf: Die Überwachung der Baugenossenschaftsfinanzen. Stettin 1932.

Dötsch, Mattäus: Wesen und Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. In der Schriftenreihe des Hauptverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. „Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Dienste des nationalsozialistischen Staates" Heft 6 Berlin 1936.

Enquêteausschuß zur Untersuchung der Erzeugungs- und Absatzbedingungen der deutschen Wirtschaft. „Der deutsche Wohnungsbau". Verhandlungen und Berichte des Unterausschusses für Gewerbe- und Industrie, Handel und Handwerk. III. Unterausschuß. Berlin 1931.

Ertel, Anatol: Wirtschaftsprüfung. Bd. III. Ein Handb. für das Revisions- und Treuhandwesen. Berlin 1935.

Fricke, Heinrich: Die Buchführung gemeinnütziger Bauvereine. Berlin 1933.

Gesteigner, Michael: Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland mit besonderer Berücksichtigung der Baugenossenschaften. München 1916.

Gerstner, Paul: Bilanz-Analyse. Wege zur Erkenntnis des Wesens der Bilanz. Berlin 1933.

Gottschall, Erich: Die Bilanzen der Konsumvereine, betrachtet unter dem Gesichtspunkt der Liquidität. Berlin 1931.

Hast, Karl: Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung von Anlagegegenständen. Leipzig 1935.

Hecht, Felix: Die Bilanzierungsmethoden der Immobiliengesellschaften. Schriften des Vereins f. Sozialpolitik. CXI. Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900. 7. Bd. Berlin 1903.

Henzler, Reinhold: Erneuerung des deutschen Genossenschaftswesen. Berlin 1934.

— Die genossenschaftliche Idee und die deutschen Baugenossenschaften. Vortrag, gehalten auf dem Verbandstag des Verbandes sächsischer Wohnungsunternehmen Dresden a. 8. 12. 1934. Dresden 1934.

Hildebrandt, Karl: Die Finanzierung eingetragener Genossenschaften. Berlin 1921.

— Organisation und Direktion des genossenschaftlichen Betriebes. Halberstadt 1927 Bd. IV. Handbuch für Genossenschaftswesen.

— Wegweiser für genossenschaftliche Prüfungen insbesondere für die Pflichtprüfung von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Bd. XVI der Reihe: Wegweiser für Wirtschaftsprüfer von Paul Gerstner. Berlin/Leipzig 1936.

Hildebrandt, Rudolf: Die Bilanzen der Genossenschaften. Dissertation Köln 1927.

Institut für Konjunkturforschung. Fey, Walter: Leistungen und Aufgaben im deutschen Wohn- und Siedlungswesen. Sonderheft 42. Berlin 1936.

Isaak, Alfred: Bilanzen. Handels-Hochschule Berlin 1929.

Jakob, Eduard: Volkswirtschaftliche Theorie des Genossenschaftswesens. Tübinger staatswissenschaftliche Abhandlungen Berlin/Stuttgart/Leipzig 1913.

Kalveram, Wilhelm: Kaufmännische Buchhaltung. I. Auflage, Handels-Hochschule 1929. II. Auflage, Berlin/Wien 1935.
Klausing, Friedrich: Reform des Aktienrechtes. Berlin 1933.
Koenen, Otto: Die Baugenossenschaften. In: Städtebauliche Vorträge. V. Vortragszyklus. Berlin 1912.
Koenen, O.—Gertner, P.: Kommentar zur Mustersatzung von Baugenossenschaften, Berlin 1926 Bd. II der Handbücherei für Baugenossenschaften.
Köhler, Bernhard: Wohnungsbau als wirtschaftspolitische Aufgabe. Heft 1 der Schriftenreihe des Hauptverbandes deutscher Wohnungsunternehmen.
Komrey, Franz: Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904.
Lehrer, Karl: Der Bilanzvergleich. Grundlagen, Voraussetzungen, Ziel, Methode, Bedeutung. Neue deutsche Forschungen, Abteilung Betriebswirtschaftslehre. Berlin 1935.
Leitner, Karl: Bilanztechnik und Bilanzkritik. Berlin 1929.
Letschert, Reinhold: Die Revision der Genossenschaft. Berlin 1932.
Lisnik, Robert: Bilanzierungsvorschriften für Genossenschaften. Berlin 1934.
Lübbert, Walter: Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedlungswirtschaft II. Deutschland, unter der besonderen Berücksichtigung der Probleme Baukosten, Rationalisierung im Bauwesen Deutschlands in der Nachkriegszeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik Nr. 177.
Lüer, Karl-Henzler, Reinhold: Die Erfolgsrechnung der Handels- und Verkehrsbetriebe. Frankfurt a. M. 1936.
Meier, Werner—Draeger, Walter: Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Verordnung vom 1. 12. 30 nebst Ausführungsbestimmungen, Berl. 1931.
Meyer, E. H.: Reichsgesetz betr. d. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Kurz-Komm. II. Aufl. Berlin 1935.
Meithner, Karl: Die Bilanzen der Unternehmungen. Berlin 1933.
Müller-Wygodzinsky: Das Genossenschaftswesen in Deutschland. Berlin 1929.
Mönkmeier, Otto: Wirtschaftstreuhänder — Jahrbuch. Berlin 1936.
Otto, Adolf: Genossenschaftliche Fragen. Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft. Berlin 1920.
Pape, Erich: Grundriß der doppelten Buchhaltung. Leipzig 1921.
Pauer, Franz: Die Rentabilitätsberechnung bei Bau- und Wohnungsgenossenschaften. Schriften der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. Wien 1912.
Rode, Gerhard: Der gemeinnützige Wohnungsbau in Deutschland. Dissertation Greifswald 1932.
Roscher, Ernst: Ratschläge zur Buchführung der Baugenossenschaften. Berlin o. Jahr.
Ruf, Walter: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz. Diss. Basel 1930.
Schäffner, Kurt: Hypotheken und Grundbuch, Hamburg 1934.
Scheidt, Adolf: Handbuch für Baugenossenschaften 2. Aufl. Berlin 1926.
Schlechtriem, Hans: Die Abschreibungen im Rechnungswesen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Diss. Frankfurt a. M. 1937.
Schlegelberger-Quassowski-Schmölder: Verordnung über Aktienrecht v. 19. 11. 1931 und Durchführungsbestimmungen. Berlin 1932.
Schmalenbach, Erwin: Die Dynamische Bilanz. 6. Aufl. 1933. Berlin 1933.
Schmidt, Fritz: Die Organische Tageswertbilanz. Leipzig 1935.
Schriften der Handelshochschule Königsberg. Beitrag zur Wirtschaftslehre der Genossenschaften. Vortragsreihe des Institutes für Genossenschaftswesen an der H. H. Königsb. Königsberg 1937.
Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Die Beschaffung hypothekarischer Darlehen für Baugenossenschaften. Berlin 1908.
Treuhandstelle für sächsische Bauvereinigungen: Die Sicherung von Spareinlagen. Dresden 1931.
Walb, Ernst: Die Erfolgsrechnung privater und öffentlicher Betriebe. Berlin 1926.

Wehrle, Emil: Deutsches Genossenschaftswesen. Hamburg 1937.
Wohlgemuth-Schneider: Taschenbuch für Baugenossenschaften, Bau- und Sparvereine. Berlin 1899.
Zirwas, Reinhold: Die Verordnung über die Bilanzierung von Genossenschaften vom 30. 5. 1933 und ihre Anwendung auf die Verbrauchergenossenschaften. Hamburg 1934.
Zulauf, Erich: Die finanzielle Grundlage und das Rechnungswesen der Wohnungsgenossenschaften. Basel 1932.

Mitteilungen und Berichte:

Bauvereinskalender, Der deutsche . . ., Berlin bis 1937.
Berichte, Ansprachen, Vorträge vom württembergischen Bauvereinstag 1935 in Heilbronn.
Bericht des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen über die gesetzlichen Prüfungen 1936.
Bericht über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesen in den letzten zwei Jahrzehnten. Erstattet auf dem Verband der Baugenossenschaften Deutschlands in Braunschweig 1909 v. Berthold.
Denkschrift des Reichsamtes des Inneren betr. den Fürsorgefonds. „Beleihungsgrundsätze bei Gewährung von Reichs-Darlehen an gemeinnützige Bauvereine. Berlin 1902.
Die Genossenschaftswoche 1934 des Verbandes sächsischer Wohnungsunternehmen e. V. in Dresden.
Mitteilungen über die Genossenschaftstage des Deutschen Genossenschafts-Verbandes, früher allgemeiner Verband der auf Selbsthilfe aufgebauten Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften bis 1936.
Richtlinien für die materielle Revision von Kreditgenossenschaften. RJK. Deutsche Genossenschafts-Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH. Berlin 1930.
Richtlinien für die betriebswirtschaftliche materielle Prüfung genossenschaftlicher Organisationen. PJK. s. o. 1930.
Richtlinien für die Inventur bei Baugenossenschaften und Gesellschaften. Aufgestellt vom Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und Gesellschaften), e. V. Berlin. 1935.
Außerdem Formulare für die Aufstellung von Jahresabschlüssen und die Aufstellung von Wirtschaftsrechnungen.

Zeitschriften:

Bauen, Siedeln, Wohnen.
Blätter für Genossenschaftswesen.
Sächsisches Wohnungsblatt.
Zeitschrift für Wohnungswesen Berlin.
Zeitschrift für Wohnungswesen für Bayern.
und andere.

Abkürzungen:

BGB.: Bürgerliches Gesetzbuch.
BVK.: Bauvereinskalender.
D.pr.B.: Der praktische Betriebswirt.
Gen.Ges.: Genossenschaftsgesetz.
HGB.: Handelsgesetzbuch.
SächsWBl.: Sächsisches Wohnungsblatt.
WT.: Zeitschrift „Der Wirtschaftstreuhänder" früher „Der Wirtschaftsprüfer".
Z.f.Hw.F.: Zeitschrift für Handelswissenschaftliche Forschungen.
Z.f.Ww.B.: Zeitschrift für Wohnungswesen für Bayern.
Z.f.Ww.Bln.: Zeitschrift für Wohnungswesen Berlin.

Inhaltsverzeichnis.

Lebenslauf.

Am 7. November 1912 wurde ich als ältester Sohn des Kaufmannes Ernst Pieroh und seiner Ehefrau Mathilde, geborene Plate in Beuthen Oberschl. geboren. Ich bin evangelischer Konfession und deutscher Staatsbürger. Auf der Oberrealschule meiner Vaterstadt bestand ich zu Ostern 1932 meine Reifeprüfung und widmete mich anschließend dem Studium der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften an den Handelshochschulen in Königsberg und Berlin und an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt a. M. Hier in Frankfurt bestand ich im Juni 1936 mein Examen als Diplomkaufmann und am 29. Juni 1937 die Doktorprüfung.

Während der Semesterferien und einer etwa einjährigen Unterbrechung meines Studiums habe ich in einer Fischdampferreederei und Seefischgroßhandlung und in einer Siedlungsgesellschaft praktisch gearbeitet. Außerdem war ich seit meiner Schulzeit regelmäßig in dem Handelsgeschäft meines Vaters tätig, dessen Leitung ich nach seinem Tode vorübergehend übernehmen mußte.

Ernst Pieroh.